



TUGAS AKHIR - RG 141536

**ANALISA PERUBAHAN NILAI TANAH DI SEKITAR
LOKASI PEMBANGUNAN PELABUHAN INTERNASIONAL
KALIMIRENG**

**(Studi Kasus : Kecamatan Manyar dan Bungah,
Kabupaten Gresik)**

**ERLENDAPRAMESWARI PUTRI
NRP 3512 100 008**

**Pembimbing
YANTO BUDISUSANTO, ST, M.Eng.
ANDY DEDIYONO, ST, M.Ec.Dev.**

**PROGRAM STUDI TEKNIK GEOMATIKA
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2016**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL ASSIGNMENT - RG 141536

LAND VALUE CHANGE ANALYSIS AROUND KALIMIRENG INTERNATIONAL PORT CONSTRUCTION PROJECT

(Case Study: District Manyar dan Bungah, Gresik)

**ERLEND A PRAMESWARI PUTRI
NRP 3512 100 008**

**Supervisors
YANTO BUDISUSANTO, ST, M.Eng.
ANDY DEDIYONO, ST, M.Ec.Dev.**

**GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT
Faculty of Civil Engineering and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
Surabaya 2016**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

**ANALISA PERUBAHAN NILAI TANAH DI SEKITAR
LOKASI PEMBANGUNAN PELABUHAN
INTERNASIONAL KALIMIRENG
(Studi Kasus : Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten
Gresik)**

Nama Mahasiswa : Erlenda Prameswari Putri
NRP : 3512 100 008
Jurusan : Teknik Geomatika FTSP - ITS
Pembimbing : Yanto Budisusanto, ST, M.Eng.
Andy Dediyo, ST, M.Ec.Dev.

Abstrak

Pemerintah Indonesia terus mengupayakan pemanfaatan laut secara lebih baik untuk kesejahteraan rakyat terutama dari segi ekonomi. Salah satunya dengan program tol laut. Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng Gresik merupakan salah satu pembangunan infrastruktur yang mendukung program tol laut. Pembangunan tersebut secara otomatis berpengaruh pada lingkungan sekitar yang menjadi semakin strategis terutama dalam peningkatan potensi ekonomi. Hal ini berimbas pada nilai tanah di wilayah tersebut.

Pada penelitian ini dilakukan analisa perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng. Penelitian ini bertempat di Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng. Penelitian ini menggunakan data spasial berupa Peta Rencana Tata Ruang Wilayah tentang Penggunaan Lahan tahun 2015, citra terkoreksi tahun 2014, dan koordinat lokasi survei harga tanah. Sedangkan data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah hasil survei di lapangan dan data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Metode yang digunakan adalah metode pendekatan

perbandingan data pasar (sales comparison approach). Penelitian ini menghasilkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016 dan Peta Pola Sebar Nilai Tanah 2016.

Analisa yang dilakukan menghasilkan 67 ZNT baru menurut karakteristik lahan. Kenaikan nilai tanah yang terjadi di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng signifikan, yakni hingga 1006%. Analisa pola sebar nilai tanah yang dilakukan menunjukkan bahwa semakin jauh dari lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng nilai tanah semakin rendah dan sebaliknya.

Kata kunci—Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

LAND VALUE CHANGE ANALYSIS AROUND KALIMIRENG INTERNATIONAL PORT CONSTRUCTION PROJECT

(Case Study: District Manyar dan Bungah, Gresik)

Name : Erlenda Prameswari Putri
NRP : 3512 100 008
Department : Geomatics Engineering FTSP - ITS
Supervisor : Yanto Budisusanto, ST, M.Eng.
Andy Dediyo, ST, M.Ec.Dev.

Abstract

The Government of Indonesia concern to explore ocean better for people especially economic sector. One of the program is sea toll. Kalimireng International port construction in District Manyar, Gresik City is the one of the way to support infrastructure of sea toll program. Kalimireng International port construction automatically give influences around that make area around construction more strategic especially in development of economic potential. All that changes influence the land value around.

In this research, the analysis is about the change of land value around Kalimireng International port construction. The location of the research is in District Manyar and Bungah, Gresik City. The purpose of this research is to analyze the change of land value around Kalimireng International port construction. Spatial data used in this research are Land Use Map 2015, corrected satellite imagery 2014, and field survey coordinates. Non spatial data used are land value and tax object value (NJOP). The method is sales comparison approach method. The result is Land Value Zone (ZNT) Map 2016 and Land Value Spread Model Map 2016.

The result of analysis are 67 new land value zone according land characteristics. The raise of land value around Kalimireng International port construction are so significant, up to 1006%. Analysis to land value spread model show that in farther from Kalimireng International port construction the land values is lower and the opposite.

Keywords — Land Value, tax object value (NJOP)

**ANALISA PERUBAHAN NILAI TANAH DI SEKITAR
LOKASI PEMBANGUNAN PELABUHAN
INTERNASIONAL KALIMIRENG
(Studi Kasus : Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten
Gresik)**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada
Jurusan S-1 Teknik Geomatika
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember**

Oleh :

ERLEND PRAMESWARI PUTRI

NRP. 3512 100 808

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir:

Yanto Budisusanto, ST, M.Eng.

NIP. 1972 0613 2006 04 1001 JURUSAN

TEKNIK GEOMATIKA

Andy Dedivono, ST, M.Ec.Dev.

(PS-1.16.00117)

SURABAYA, JUNI 2016

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxvii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	2
1.3. Batasan Masalah.....	2
1.4. Tujuan	3
1.5. Manfaat	3
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1. Tanah.....	5
2.2. Nilai Tanah dan Harga Tanah	5
2.3. Penilaian Tanah.....	6
2.4. Metode Penilaian Tanah.....	7
2.5. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	8
2.6. Zona Nilai Tanah (ZNT)	10
2.7. Indikasi Rata-Rata (NIR)	10
2.8. Penelitian Terdahulu	10
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	13
3.1. Lokasi Penelitian.....	13
3.2. Data dan Peralatan.....	15
3.2.1. Data	15
3.2.2. Peralatan.....	15
3.3. Tahapan Penelitian	16
BAB IV. HASIL DAN ANALISA	21
4.1. Hasil	21
4.1.1. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016	21
4.1.2. Peta Pola Sebar Nilai Tanah	23
4.2. Analisa.....	24

4.2.1. Analisa Inventarisasi Data	24
4.2.2. Analisa Pembuatan Zona	25
4.2.3. Analisa Penyesuaian Data.....	29
4.2.4. Analisa Perubahan Nilai Tanah.....	33
4.2.5. Analisa NJOP.....	101
4.2.6. Analisa Pola Sebar Nilai Tanah	104
BAB V. PENUTUP.....	107
5.1 Kesimpulan	107
5.2 Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA	109
LAMPIRAN.....	111
PROFIL PENULIS	113

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Faktor Ekonomi.....	9
Gambar 3.1.	Wilayah Studi.....	14
Gambar 3.2.	Diagram Alir Tahapan Penelitian.....	16
Gambar 4.1.	Peta ZNT Kecamatan Manyar dan Bungah 2016.....	22
Gambar 4.2.	Peta Pola Sebar Nilai Tanah Penelitian 2016.....	24
Gambar 4.3.	Zona Penelitian.....	26
Gambar 4.4.	Perbandingan Zona AA ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT Lama	34
Gambar 4.5.	Perbandingan Zona AB ZNT Baru dengan Zona AC, AP, dan AQ ZNT Lama.....	35
Gambar 4.6.	Perbandingan Zona AC ZNT Baru dengan Zona AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AO, dan AP ZNT Lama	36
Gambar 4.7.	Perbandingan Zona AD ZNT Baru dengan Zona AB dan AG ZNT Lama.....	37
Gambar 4.8.	Perbandingan Zona AE ZNT Baru dengan Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT Lama	38
Gambar 4.9.	Perbandingan Zona AF ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama	39
Gambar 4.10.	Perbandingan Zona AG ZNT Baru dengan Zona AA, AH, dan AM ZNT Lama	40
Gambar 4.11.	Perbandingan Zona AH ZNT Baru dengan Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT Lama	41
Gambar 4.12.	Perbandingan Zona AI ZNT Baru dengan Zona AK ZNT Lama	42
Gambar 4.13.	Perbandingan Zona AJ ZNT Baru dengan Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT Lama.....	43
Gambar 4.14.	Perbandingan Zona AK ZNT Baru dengan Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT Lama	44
Gambar 4.15.	Perbandingan Zona AL ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama	45

Gambar 4.16. Perbandingan Zona AM ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama	46
Gambar 4.17. Perbandingan AN ZNT Baru dengan Zona AM, AT, dan AX ZNT Lama.....	47
Gambar 4.18. Perbandingan Zona AO ZNT Baru dengan Zona AJ dan BE ZNT Lama	48
Gambar 4.19. Perbandingan AP ZNT Baru dengan AJ Lama	49
Gambar 4.20. Perbandingan Zona AQ ZNT Baru dengan Zona AW ZNT Lama	50
Gambar 4.21. Perbandingan AR ZNT Baru dengan Zona AA dan AP ZNT Lama	51
Gambar 4.22. Perbandingan Zona AS ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama	52
Gambar 4.23. Zona AT ZNT Baru.....	53
Gambar 4.24. Perbandingan Zona AU ZNT Baru dengan Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AVZNT Lama	54
Gambar 4.25. Perbandingan Zona AV ZNT Baru dengan Zona AO dan AG ZNT Lama	55
Gambar 4.26. Perbandingan Zona AW ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama	56
Gambar 4.27. Perbandingan Zona AX ZNT Baru dengan Zona BG ZNT Lama	57
Gambar 4.28. Perbandingan Zona AY ZNT Baru dengan Zona AA, AB, AK, AL, dan AM ZNT Lama	58
Gambar 4.29. Perbandingan Zona AZ ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama	59
Gambar 4.30. Perbandingan Zona BA ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AJ, AN ZNT Lama	60
Gambar 4.31. Zona BB ZNT Baru.....	61
Gambar 4.32. Perbandingan Zona BC ZNT Baru dengan Zona AR dan AS ZNT Lama	62
Gambar 4.33. Perbandingan Zona BD ZNT Baru dengan Zona AA, AC, AL, AU ZNT Lama	63

Gambar 4.34. Perbandingan Zona BE ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama.....	64
Gambar 4.35. Perbandingan Zona BF ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat ZNT Lama.....	65
Gambar 4.36. Perbandingan Zona BG ZNT Baru dengan Zona AG dan AJ ZNT Lama.....	66
Gambar 4.37. Perbandingan Zona BH ZNT Baru dengan Zona AA, AD, AI (Desa Betoyokauman) dan AA, AD, AG, AI (Desa Betoyoguci) ZNT Lama.....	67
Gambar 4.38. Perbandingan Zona BI ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama	69
Gambar 4.39. Perbandingan Zona BJ ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama.....	70
Gambar 4.40. Perbandingan BK ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama	71
Gambar 4.41. Perbandingan Zona BL ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT Lama	72
Gambar 4.42. Perbandingan Zona BM ZNT Baru dengan Zona AD dan AH ZNT Lama	73
Gambar 4.43. Perbandingan Zona BN ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	74
Gambar 4.44. Perbandingan BO ZNT Baru dengan Zona AF, AK, AM ZNT Lama.....	75
Gambar 4.45. Perbandingan Zona BP ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama.....	76
Gambar 4.46. Perbandingan Zona BQ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG ZNT Lama.....	77
Gambar 4.47. Perbandingan Zona BR ZNT Baru dengan Zona AA dan AB ZNT Lama.....	78
Gambar 4.48. Perbandingan Zona BS ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama	79
Gambar 4.49. Perbandingan BT ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama.....	80

Gambar 4.50. Perbandingan Zona BU ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama	81
Gambar 4.51. Perbandingan Zona BV ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama	82
Gambar 4.52. Perbandingan Zona BW ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama	83
Gambar 4.53. Perbandingan Zona BX ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama	84
Gambar 4.54. Perbandingan Zona BZ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT Lama	85
Gambar 4.55. Perbandingan Zona CA ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AJ, AL, AN, AO, AY ZNT Lama.....	86
Gambar 4.56. Perbandingan Zona CB ZNT Baru dengan Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT Lama	88
Gambar 4.57. Perbandingan Zona CC ZNT Baru dengan Zona AA, AE, AG, AL ZNT Lama.....	89
Gambar 4.58. Perbandingan Zona CD ZNT Baru dengan Zona AH dan KD ZNT Lama	90
Gambar 4.59. Perbandingan Zona CE ZNT Baru dengan Zona CE ZNT Lama.....	91
Gambar 4.60. Perbandingan Zona CF ZNT Baru dengan Zona AA, AK, AS ZNT Lama	92
Gambar 4.61. Perbandingan Zona CG ZNT Baru dengan Zona AM dan KD ZNT Lama.....	93
Gambar 4.62. Perbandingan Zona CH ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	94
Gambar 4.63. Perbandingan Zona CI ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	95
Gambar 4.64. Perbandingan Zona CJ ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama	96
Gambar 4.65. Perbandingan Zona CK ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama	96

Gambar 4.66. Perbandingan Zona CL ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AG, AH, AJ ZNT Lama	97
Gambar 4.67. Perbandingan Zona CM ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Sembayat menuju Pusat Gresik ZNT Lama	99
Gambar 4.68. Perbandingan Zona CN ZNT Baru dengan Zona AG dan AI ZNT Lama.....	100
Gambar 4.69. Perbandingan Zona CO ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama.....	101

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1.	Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	22
Tabel 4.2.	Wilayah Studi	25
Tabel 4.3.	Deskripsi Zona Penelitian.....	27
Tabel 4.4.	Perubahan Zona AA ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT Lama.....	34
Tabel 4.5.	Perubahan Zona AB ZNT Baru dengan Zona AC, AP, dan AQ ZNT Lama	35
Tabel 4.6.	Perubahan Zona AC ZNT Baru dengan Zona AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AO, dan AP ZNT Lama	36
Tabel 4.7.	Perubahan Zona AD ZNT Baru dengan Zona AB dan AG ZNT Lama	37
Tabel 4.8.	Perubahan Zona AE ZNT Baru dengan Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT Lama.....	38
Tabel 4.9.	Perubahan Zona AF ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama	39
Tabel 4.10.	Perubahan Zona AG ZNT Baru dengan Zona AA, AH, dan AM ZNT Lama.....	40
Tabel 4.11.	Perubahan Zona AH ZNT Baru dengan Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT Lama	41
Tabel 4.12.	Perubahan Zona AI ZNT Baru dengan Zona AK ZNT Lama.....	42
Tabel 4.13.	Perubahan Zona AJ ZNT Baru dengan Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT Lama	43
Tabel 4.14.	Perubahan Zona AK ZNT Baru dengan Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT Lama.....	44
Tabel 4.15.	Perubahan Zona AL ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama.....	45
Tabel 4.16.	Perubahan Zona AM ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama	46
Tabel 4.17.	Perubahan AN ZNT Baru dengan Zona AM, AT, dan AX ZNT Lama.....	47

Tabel 4.18.	Perubahan Zona AO ZNT Baru dengan Zona AJ dan BE ZNT Lama	48
Tabel 4.19.	Perubahan AP ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama	49
Tabel 4.20.	Perubahan Zona AQ ZNT Baru dengan Zona AW ZNT Lama	50
Tabel 4.21.	Perbandingan AR ZNT Baru dengan Zona AA dan AP ZNT Lama	51
Tabel 4.22.	Perubahan Zona AS ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama	52
Tabel 4.23.	Zona AT ZNT Baru	53
Tabel 4.24.	Perubahan Zona AU ZNT Baru dengan Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AVZNT Lama	54
Tabel 4.25.	Perubahan Zona AV ZNT Baru dengan Zona AO dan AG ZNT Lama	55
Tabel 4.26.	Perubahan Zona AW ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama	56
Tabel 4.27.	Perubahan Zona AX ZNT Baru dengan Zona BG ZNT Lama	57
Tabel 4.28.	Perubahan Zona AY ZNT Baru dengan Zona AA, AB, AK, AL, dan AM ZNT Lama	58
Tabel 4.29.	Perubahan Zona AZ ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama	59
Tabel 4.30.	Perubahan Zona BA ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AJ, AN ZNT Lama	60
Tabel 4.31.	Zona BB ZNT Baru	61
Tabel 4.32.	Perubahan Zona BC ZNT Baru dengan Zona AR dan AS ZNT Lama	62
Tabel 4.33.	Perubahan Zona BD ZNT Baru dengan Zona AA, AC, AL, AU ZNT Lama	63
Tabel 4.34.	Perubahan Zona BE ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama	64
Tabel 4.35.	Perubahan Zona BF ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat ZNT Lama	65

Tabel 4.36.	Perubahan Zona BG ZNT Baru dengan Zona AG dan AJ ZNT Lama.....	66
Tabel 4.37.	Perubahan Zona BH ZNT Baru dengan Zona AA, AD, AI (Desa Betoyokauman) dan AA, AD, AG, AI (Desa Betoyoguci) ZNT Lama.....	68
Tabel 4.38.	Perubahan Zona BI ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama	69
Tabel 4.39.	Perubahan Zona BJ ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama.....	70
Tabel 4.40.	Perubahan Zona BK ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama	71
Tabel 4.41.	Perubahan Zona BL ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT Lama.....	72
Tabel 4.42.	Perubahan Zona BM ZNT Baru dengan Zona AD dan AH ZNT Lama	73
Tabel 4.43.	Perubahan Zona BN ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	74
Tabel 4.44.	Perubahan Zona BO ZNT Baru dengan Zona AF, AK, AM ZNT Lama	75
Tabel 4.45.	Perubahan Zona BP ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama.....	76
Tabel 4.46.	Perubahan Zona BQ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG ZNT Lama.....	77
Tabel 4.47.	Perubahan Zona BR ZNT Baru dengan Zona AA dan AB ZNT Lama	78
Tabel 4.48.	Perubahan Zona BS ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama	79
Tabel 4.49.	Perubahan Zona BT ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama	80
Tabel 4.50.	Perubahan Zona BU ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama.....	81
Tabel 4.51.	Perubahan Zona BV ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama.....	82
Tabel 4.52.	Perubahan Zona BW ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama.....	83

Tabel 4.53.	Perubahan Zona BX ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama	84
Tabel 4.54.	Perubahan Zona BZ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT Lama.....	85
Tabel 4.55.	Perubahan Zona CA ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AJ, AL, AN, AO, AY ZNT Lama.....	87
Tabel 4.56.	Perubahan Zona CB ZNT Baru dengan Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT Lama	88
Tabel 4.57.	Perubahan Zona CC ZNT Baru dengan Zona AA, AE, AG, AL ZNT Lama	89
Tabel 4.58.	Perubahan Zona CD ZNT Baru dengan Zona AH dan KD ZNT Lama	90
Tabel 4.59.	Perubahan Zona CE ZNT Baru dengan Zona CE ZNT Lama	91
Tabel 4.60.	Perubahan Zona CF ZNT Baru dengan Zona AA, AK, AS ZNT Lama.....	92
Tabel 4.61.	Perubahan Zona CG ZNT Baru dengan Zona AM dan KD ZNT Lama.....	93
Tabel 4.62.	Perubahan Zona CH ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	94
Tabel 4.63.	Perubahan Zona CI ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama	95
Tabel 4.64.	Perubahan Zona CJ ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama	96
Tabel 4.65.	Perubahan Zona CK ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama.....	97
Tabel 4.66.	Perubahan Zona CL ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AG, AH, AJ ZNT Lama.....	98
Tabel 4.67.	Perubahan Zona CM ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat menuju Pusat Kota Gresik ZNT Lama	99
Tabel 4.68.	Perubahan Zona CN ZNT Baru dengan Zona AG dan AI ZNT Lama.....	100

Tabel 4.69. Perubahan Zona CO ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama.....	101
Tabel 4.70. Klasifikasi Zona Berdasarkan NJOP	101

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Pola Sebar Nilai Tanah berdasarkan Karakteristik Tambak	111
Lampiran 2. Tabel Pola Sebar Nilai Tanah berdasarkan Karakteristik Pemukiman	112

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki luas lautan empat kali lebih besar dibanding daratan sehingga disebut sebagai negara maritim. Dengan luasnya lautan tersebut, Pemerintah Indonesia terus mengupayakan pemanfaatan laut secara lebih baik untuk kesejahteraan rakyat terutama dari segi ekonomi. Pembangunan infrastruktur seperti pelabuhan untuk mewujudkan tol laut adalah salah satu cara pemerintah untuk memanfaatkan laut. Pelabuhan merupakan suatu pintu gerbang untuk masuk ke suatu daerah tertentu dan sebagai prasarana penghubung antar daerah, antar pulau, bahkan antar negara (Triatmodjo, 2009). Terhubungnya satu daerah dengan daerah lain akan memudahkan dalam banyak hal seperti pengangkutan barang dalam jumlah besar hingga ekspor impor ke luar negeri.

Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng yang sedang berjalan di Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik adalah cara pemerintah dalam mewujudkan program tol laut. Keberadaan Pelabuhan Internasional Kalimireng menjadikan Gresik sebagai daerah yang memiliki pelabuhan besar di kawasan Asia Pasifik karena Pelabuhan Internasional Kalimireng mampu menjadi sandaran kapal-kapal besar. Dengan pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng tersebut secara otomatis berpengaruh pada lingkungan sekitar karena menjadikan wilayah sekitar pelabuhan semakin strategis dengan potensi ekonomi yang cukup besar. Perlu adanya pemantauan nilai tanah secara kontinyu agar dapat mengetahui perubahan harga yang kemudian dapat digunakan untuk membantu berbagai pihak terkait dalam berbagai kebutuhan, seperti perpajakan

(Pajak Bumi dan Bangunan), ganti rugi pembebasan lahan, taksiran pertanggungan kredit bank, dan sebagainya.

Oleh karena itu, pada penelitian ini dilakukan analisa perubahan nilai tanah terkait pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng. Penelitian dilakukan di Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik yang merupakan kecamatan di sekitar pelabuhan. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*). Penilaian dengan metode pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) didasarkan pada mekanisme pasar (transaksi jual beli yang terjadi) dengan cara membandingkan objek lain yang sejenis yang nilai jualnya telah diketahui setelah dilakukan penyesuaian yang diperlukan.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatasdapat dirumuskan beberapa permasalahan yang mendasari penelitian ini, antara lain :

1. Bagaimana analisa perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik?
2. Bagaimana pola sebar nilai tanah di sekitar lokasi Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik?
3. Bagaimana Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) baru yang terbentuk dari perubahan nilai tanah?

1.3. Batasan Masalah

Adapun batasan masalah dari penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan di 8 Desa di Kecamatan Bungah (Desa Bedanten, Tanjung Widoro, Watuagung, Kramat, Sungonlegowo, Indrodelik,

Bungah, dan Kisik) serta 19 Desa di Kecamatan Manyar (Desa Manyarejo, Manyar Sidorukun, Manyar Sidomukti, Sukomulyo, Banyuwangi, Peganden, Leran, Karangrejo, Betoyoguci, Betoyokauman, Sembayat, Roomo, Yosowilangun, Suci, Banjarari, Pongangan, Gumeno, Ngampel, dan Sukorejo).

2. Data spasial yang digunakan adalah Peta Tata Guna Lahan Kabupaten Gresik tahun 2015 dan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2015.
3. Data non spasial yang digunakan adalah data harga tanah yang diperoleh dengan survei langsung di lapangan dan data NJOP Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik tahun 2015.
4. Metode yang digunakan pada pengolahan data penelitian ini adalah metode pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) dan metode tumpang susun (*overlay*).

1.4. Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain:

1. Menganalisa perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik.
2. Mengetahui pola sebar nilai tanah di sekitar lokasi Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik.
3. Mengetahui Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) baru yang terbentuk dari perubahan nilai tanah.

1.5. Manfaat

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan nilai tanah di Kecamatan Manyar dan Bungah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik. Informasi

perubahan nilai tanah tersebut dapat membantu berbagai pihak untuk berbagai tujuan, antara lain perpajakan (pajak bumi dan bangunan), ganti rugi pembebasan lahan, taksiran pertanggungan kredit bank, dan sebagainya. Perubahan harga tanah yang telah melalui proses penyesuaian dan pengolahan akan menghasilkan Zona Nilai Tanah (ZNT) baru yang kemudian divisualisasikan dalam bentuk Peta untuk memudahkan berbagai pihak terkait dalam analisa lebih lanjut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tanah

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peranan dalam berbagai segi kehidupan manusia, yaitu sebagai tempat dan ruang untuk hidup dan berusaha, untuk mendukung vegetasi alam yang manfaatnya sangat diperlukan oleh manusia dan sebagai wadah bahan mineral, logam, bahan bakar fosil dan sebagainya untuk keperluan manusia (Soemadi 1994, dalam Ely 2006)

Pengertian tanah digambarkan dalam tiga makna, yaitu (Soemadi 1994, dalam Ely 2006):

1. Tanah yang nilainya ditentukan oleh kemampuannya menghasilkan produksi tanaman.
2. Tanah yang nilainya ditentukan dengan ukuran berat.
3. Tanah yang nilainya ditentukan dengan ukuran luas yang sekaligus berarti ruang.

Menurut Soemadi (1994), dalam Ely (2006), tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.

2.2. Nilai Tanah dan Harga Tanah

Menurut Standar Penilaian Indonesia (2007), nilai adalah konsep ekonomi yang merujuk kepada harga yang sangat mungkin disepakati oleh pembeli dan penjual dari suatu barang atau jasa yang tersedia untuk dibeli. Nilai bukan merupakan fakta, melainkan lebih Kepada harga yang sangat mungkin dibayarkan untuk barang atau jasa pada waktu tertentu.

Nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah,

dimana penentuan nilai tanahnya tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah itu berlokasi. (Sujarto, 1982)

Sedangkan, harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Riza, 2005). Menurutny, harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan diatasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan lahan.

Nilai dan harga tanah memiliki hubungan yang fungsional, dimana harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, atau dengan kata lain, harga tanah akan mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah yang berarti bahwa naik turunnya harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah.

2.3. Penilaian Tanah

Nilai timbul karena adanya suatu proses yang disebut dengan penilaian. Penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni (science and art) dalam mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam suatu properti bagi tujuan tertentu pada waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran (Hidayati & Harjanto, 2003). Sedangkan, menurut *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, penilaian adalah *the act or process of estimating value* yang diterjemahkan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai suatu properti.

Penilaian (*valuation/appraisal*) pada dasarnya merupakan estimasi atau opini yang didukung oleh alasan atau analisis yang rasional. Kelayakan suatu penilaian

dibatasi oleh ketersediaan data yang cukup serta kemampuan dan objektivitas si penilai (*valuer/appraiser*). Namun, yang menjadi masalah adalah untuk memperoleh estimasi nilai properti yang realistis, seorang penilai sulit untuk menghindari subjektivitasnya. Oleh karena itu, untuk dapat menghasilkan estimasi nilai yang realistis dan meminimalkan subjektivitasnya, seorang penilai harus memperhatikan bahwa tugas utamanya adalah mempertimbangkan seluruh fakta yang tersedia yang bersifat impersonal.

2.4. Metode Penilaian Tanah

Dalam penilaian tanah, dikenal beberapa metode atau pendekatan yang biasa digunakan, yaitu pendekatan biaya (*cost approach*), pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*), dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Dari ketiga metode di atas, metode pendekatan biaya (*cost approach*) adalah metode yang paling mudah sehingga paling sering digunakan. Penilaian dengan metode pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) didasarkan pada mekanisme pasar (transaksi jual beli yang terjadi) dengan cara membandingkan objek lain yang sejenis yang nilai jualnya telah diketahui setelah dilakukan penyesuaian yang diperlukan. Pendekatan perbandingan data pasar merupakan metode mendasar yang paling realistis untuk menentukan nilai tanah. Pendekatan ini dapat digunakan dengan baik untuk memperkirakan harga pasar yang terjadi dari suatu properti pada daerah urban, perumahan sub urban, dan daerah pertanian. Sebaliknya, pendekatan ini kurang aplikatif untuk daerah industri dan komersial. Persyaratan utama yang harus dipenuhi dalam penerapan pendekatan ini adalah tersedianya data jual beli tanah dan penawaran atau harga sewa yang wajar sehingga

memungkinkan untuk memperoleh objek pembandingan yang wajar pula.

Nilai tanah yang diperoleh dengan menerapkan metode ini adalah berdasarkan data pasar yang dapat digunakan sebagai pembandingan dengan memperhatikan beberapa faktor antara lain penggunaan properti yang sejenis, lokasi yang sama atau berdekatan, tanggal transaksi dalam tenggang waktu yang tidak terlalu lama, dan keadaan atau kondisi tanah.

2.5. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah

Nilai tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain:

✓ Faktor ekonomi

Faktor ekonomi berkaitan dengan keadaan ekonomi global/internasional, nasional, regional maupun lokal. Variabel-variabel permintaan (*demand*) yang mempengaruhi nilai tanah termasuk di dalamnya ialah jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tersedianya keuangan, tingkat suku bunga dan biaya transaksi.

✓ Faktor sosial

Faktor sosial membentuk pola penggunaan tanah pada suatu wilayah. Kepadatan penduduk, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan kebanggaan memiliki (daerah bergengsi) adalah faktor-faktor sosial yang mempengaruhi nilai tanah.

✓ Faktor politik dan kebijakan pemerintah

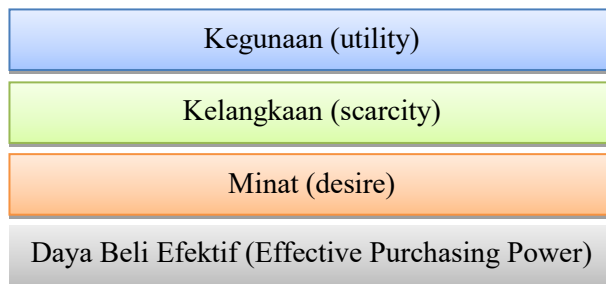
Kebijakan pemerintah di bidang hukum dan politik mempengaruhi nilai tanah. Beberapa contoh kebijakan yang dapat mempengaruhi biaya dan alokasi penggunaan tanah yang pada gilirannya akan meningkatkan harga tanah, antara

lain; kebijakan pemilikan sertifikat tanah, peraturan penataan ruang dengan penentuan mintakat atau zoning, peraturan perpajakan, peraturan perijinan (IMB dan lain-lain) ataupun penentuan tempat pelayanan umum (sekolah, pasar, rumah sakit, dan lain-lain).

✓ Faktor fisik dan lingkungan

Ada dua konsep yang harus dipahami dalam faktor fisik dan lingkungan, yaitu *site* dan situasi (*situation*). Pengertian tentang *site* adalah semua sifat atau karakter internal dari suatu persil atau daerah tertentu, termasuk di dalamnya adalah ukuran (*size*), bentuk, topografi dan semua keadaan fisik pada persil tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan situasi (*situation*) ialah yang berkenaan dengan sifat-sifat eksternalnya. Situasi suatu tempat berkaitan erat dengan relasi tempat itu dengan tempat-tempat di sekitarnya pada suatu ruang geografi yang sama. Termasuk dalam pengertian situasi adalah aksesibilitas (jarak ke *Cental Business District*)

Wolcott (1987) mengemukakan bahwa konsep nilai timbul karena adanya faktor-faktor ekonomi sebagai berikut:



Gambar 2.1. Faktor ekonomi
(Wolcott, 1987)

1. Kegunaan (*utility*), yaitu kemampuan suatu benda untuk memuaskan keinginan, kebutuhan dan selera manusia.
2. Kelangkaan (*scarcity*), bahwa suatu barang yang tersedia dalam jumlah yang terbatas akan menjadikan barang tersebut bernilai.
3. Minat (*desire*), bahwa permintaan terhadap suatu benda menunjukkan benda tersebut bernilai.
4. Daya beli efektif (*effective purchasing power*), yaitu kemampuan seseorang secara individu atau kelompok untuk berpartisipasi di pasar dalam memperoleh suatu komoditas yang dapat ditukar dengan sejumlah uang tertentu atau barang lain yang setara dengannya.

2.6. Zona Nilai Tanah (ZNT)

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kawasan geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak atau batas alam (bersifat Imajiner) dalam wilayah administratif desa/kelurahan.

2.7. Indikasi Rata-Rata (NIR)

Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) adalah Nilai rata-rata yang diperoleh dari Analisis Zona Nilai Tanah (ZNT) pada data-data yang telah melalui proses penyesuaian dimana terdapat minimal 3 data pembandingan pada satu lokasi ZNT.

2.8. Penelitian Terdahulu

Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Kapur di Kecamatan Gunem, Kabupaten Rembang (Rachmawati, 2013). Penelitian tersebut menggunakan metode tumpang susun (*overlay*). Hasil dari penelitian tersebut adalah perubahan harga tanah terbesar terjadi pada zona pemukiman dan terkecil pada zona

pertanian. Dilakukan juga uji perbedaan rata-rata kenaikan nilai tanah oleh pasar dan didapatkan nilai 0.000.

Analisa Pengaruh Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Tata Guna Lahan (Studi Kasus: Kota Mojokerto) (Dani, 2006). Penelitian tersebut menghasilkan Peta Perubahan Tata Guna Tanah dengan analisa perubahan tata guna tanah dan nilai tanah. Analisa yang dihasilkan diantaranya nilai tanah digambarkan dengan NJOP yang besarnya berubah dengan bertambahnya waktu. Nilai tanah ditentukan oleh /okasinya dan dipengaruhi oleh jenis tata guna tanah, kepadatan penduduk, akses dan tipe jalan, tersedianya sarana dan prasarana, fasilitas umum, transportasi, perdagangan dan permukiman. Serta adanya kenyamanan, keamanan dan kedamaian. Sedangkan penyimpangan rata-rata kesesuaian luas lahan dalam Rencana Tala Ruang Wilayah dengan luas sebenarnya tahun 2005 sebesar 66,903 Ha atau 43,21%.

Penelitian yang akan dilakukan ini memiliki topik yang sama seperti penelitian di atas, namun dilakukan penambahan metode yakni metode pendekatan perbandingan harga pasar karena penelitian ini tidak hanya menggunakan data sekunder, tetapi juga menggunakan data primer atau survei langsung lapangan yang harus melalui proses pengolahan untuk menghasilkan nilai tanah sesuai.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

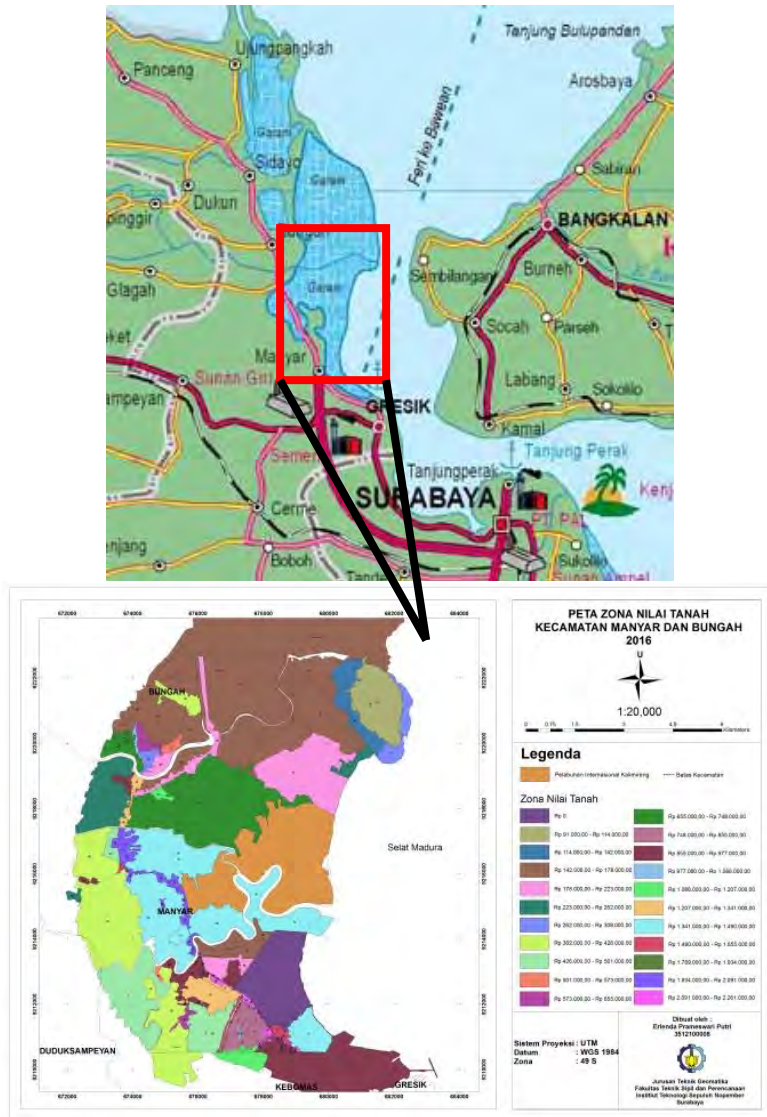
3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng tepatnya di 8 Desa di Kecamatan Bungah, antara lain:

- Desa Bedanten
- Desa Tanjung Widoro
- Desa Watuagung
- Desa Kramat
- Desa Sungonlegowo
- Desa Indrodelik
- Desa Bungah
- Desa Kisik

serta 19 Desa di Kecamatan Manyar, antara lain:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| • Desa Manyarejo | • Desa Betoyokauman |
| • Desa Manyar | • Desa Sembayat |
| • Sidorukun | • Desa Roomo |
| • Desa Manyar | • Desa Yosowilangun |
| • Sidomukti | • Desa Suci |
| • Desa Sukomulyo | • Desa Banjarari |
| • Desa Banyuwangi | • Desa Pongangan |
| • Desa Peganden | • Desa Gumeno |
| • Desa Leran | • Desa Ngampel |
| • Desa Karangrejo | • Desa Sukorejo |
| • Desa Betoyoguci | |



Gambar 3.1. Wilayah Penelitian

3.2. Data dan Peralatan

3.2.1. Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu :

- Data harga tanah di 8 Desa di Kecamatan Bungah dan 19 Desa di Kecamatan Manyar, Kabupaten Gresik yang diperoleh secara langsung dari hasil survei di lapangan.
- Data koordinat lokasi penelitian.
- Data Peta Tata Guna Lahan Kabupaten Gresik 2015.
- Data Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kecamatan Manyar dan Bungah 2015

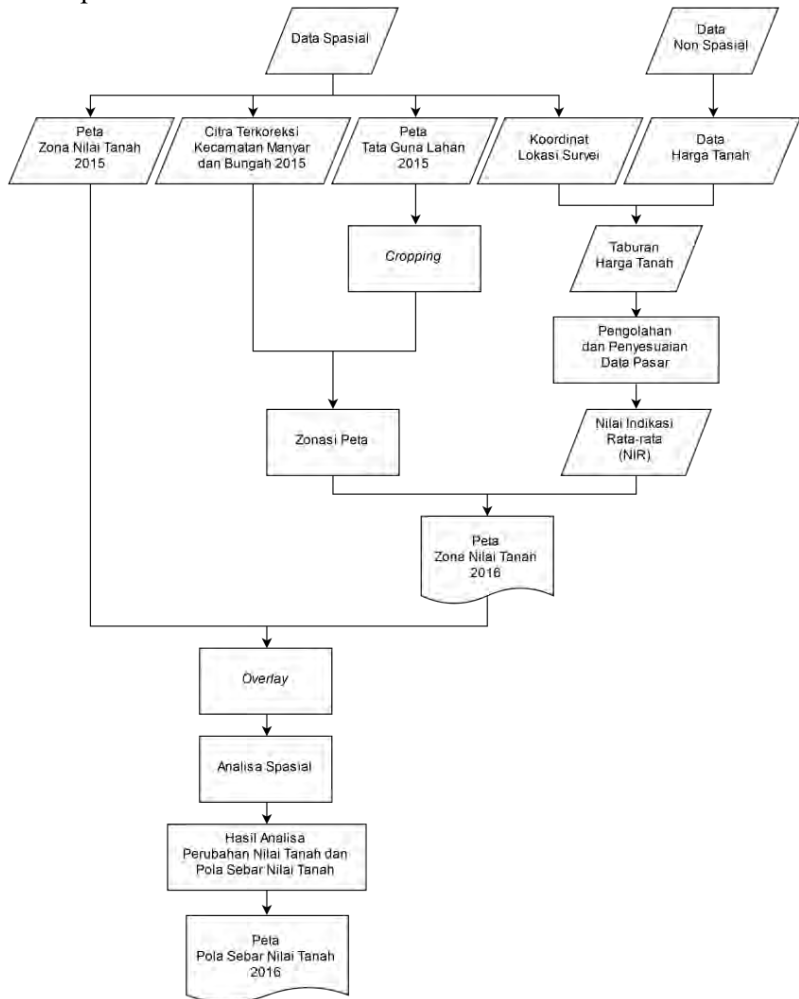
3.2.2. Peralatan

Peralatan yang dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

- a. Perangkat *Keras (Hardware)*
 - Laptop ACER Core i3 4740
 - GPS *Handheld* Garmin
- b. Perangkat Lunak (*Software*)
 - *Map Info 10.0*
 - *ArcGIS 10.2*
 - *Microsoft Office 2010*

3.3. Tahapan Penelitian

Berikut adalah diagram alir proses pengerjaan penelitian:



Gambar 3.2. Diagram alir tahapan penelitian

Penjelasan diagram alir:

Tahapan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah merupakan tahap awal dari penelitian. Permasalahan tahap ini adalah perubahan nilai tanah di Kecamatan Manyar dan Bungah yang berkaitan dengan pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng, Kabupaten Gresik. Perubahan nilai tanah dapat disebabkan karena perubahan tata guna lahan terkait pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng. Selain itu, dapat pula disebabkan adanya pengaruh pada lingkungan sekitar karena menjadikan wilayah sekitar pelabuhan semakin strategis dengan potensi ekonomi yang cukup besar.

2. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan untuk mencari informasi berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti baik secara teori maupun praktik. Informasi tentang pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng dan pengaruh pembangunan terhadap wilayah sekitar khususnya di Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik.

3. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan secara primer dan sekunder. Data yang dihimpun adalah data spasial dan non spasial. Data spasial meliputi, koordinat lokasi/ titik-titik survei harga tanah yang diperoleh dari survey lapangan, data Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2015 yang diperoleh dari DPPKAD Kabupaten Gresik, citra terkoreksi Kecamatan Manyar dan Bungah yang diperoleh dari Bappeda Kabupaten Gresik, dan Peta RTRW Kabupaten Gresik 2015 yang diperoleh dari Bappeda Kabupaten Gresik. Data non spasial adalah harga tanah yang dikumpulkan langsung di lapangan. Data harga tanah dikumpulkan dari wilayah studi, yaitu 19 Desa di Kecamatan Manyar dan 8 Desa di Kecamatan Bungah. Data koordinat lokasi/ titik-

titik survei harga tanah dan data harga tanah dikumpulkan menjadi satu sehingga menghasilkan data taburan harga tanah.

4. **Pengolahan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR)**
 Dilakukan pengolahan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dari data harga tanah hasil survei di lapangan. Pengolahan ini menghasilkan Nilai Indeks Rata-Rata (NIR). Dalam pengolahan data harga tanah, dilakukan penyesuaian data dengan metode perbandingan pendekatan harga pasar (*sales comparison approach*). Setelah dihasilkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR), dilakukan pengklasifikasian Nilai Tanah menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/Pmk.03/2010 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Maka dihasilkan NJOP 2016 Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik.
5. ***Cropping* Peta Tata Guna Lahan**
Cropping dilakukan pada Peta Tata Guna Lahan 2015. Hal ini dilakukan agar Peta Tata Guna Lahan sesuai dengan wilayah studi, yaitu Kecamatan Manyar dan Bungah.
6. **Pembuatan Zona**
 Pembuatan zona dilakukan sesuai dengan karakteristik dan lingkungan sekitar wilayah studi. Penentuan karakteristik dan lingkungan sekitar wilayah studi diamati dari Peta Tata Guna Lahan dan pengamatan di lapangan. Pada penelitian ini, pembuatan zona tidak dilakukan pada masing-masing desa, namun berdasarkan karakteristik dan lingkungan sekitar wilayah studi.
7. ***Input* NIR ke Peta Zona**
 Dilakukan input data NIR hasil pengolahan ke peta zona sehingga menghasilkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016. Dari peta tersebut dapat diketahui dimana saja lokasi survei pengambilan data harga tanah dan

- bagaimana NJOP pada masing-masing zona.
8. *Overlay* Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2015 dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016
 Dilakukan *overlay* Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2015 dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016. Dari hasil *overlay* dapat dilakukan analisa perubahan nilai tanah, dan analisa pola sebar nilai tanah pada wilayah studi.
 9. Analisa Perubahan Nilai Tanah
 Analisa perubahan nilai tanah dapat dilakukan dengan *overlay* Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2015 dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016. Perubahan nilai tanah dapat disebabkan karena perubahan tata guna lahan atau kenaikan harga akibat potensi ekonomi wilayah studi yang meningkat dengan adanya Pelabuhan Internasional Kalimireng.
 10. Analisa Pola Sebar Nilai Tanah
 Analisa pola sebar nilai tanah pada wilayah studi dapat dilakukan dengan melakukan pengamatan pada Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016. Pada Peta ZNT 2016 terlihat perbedaan harga pada masing-masing zona. Dalam analisa pola sebar nilai tanah ini, dilakukan klasifikasi pola sebar menjadi 4 radius dari dermaga pelabuhan, yaitu 2 kilometer, 4 kilometer, 6 kilometer, dan 8 kilometer. Dari masing-masing klasifikasi radius tersebut dikelompokkan zona dan nilai tanahnya.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

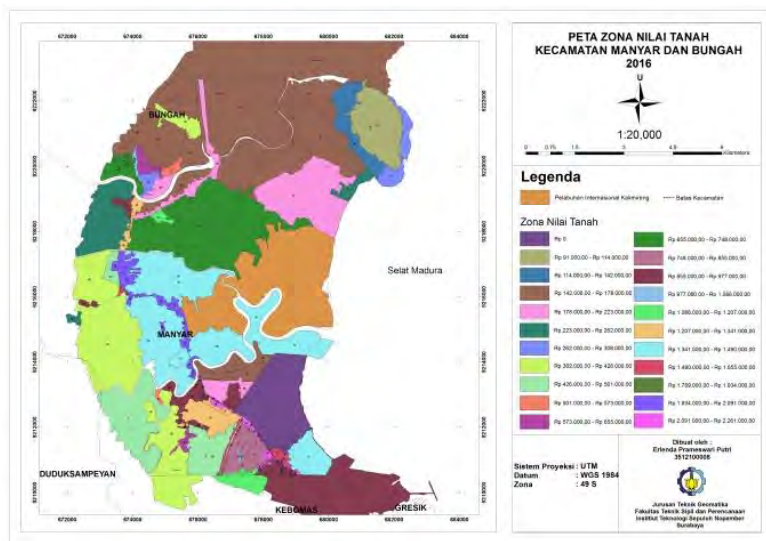
BAB IV

HASIL DAN ANALISA

4.1. Hasil

4.1.1. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016

Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016 ini berisi taburan nilai tanah yang dibagi dalam beberapa zona di Kecamatan Manyar dan Bungah. Terdapat 67 zona yang diklasifikasikan menurut karakteristik penggunaan lahan, meliputi pemukiman, tambak, pergudangan, dan tanah kosong. Taburan harga pada Peta ZNT 2016 ini diklasifikasikan menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/ Pmk.03/ 2010 Tentang Klasifikasi Dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan. Hasilnya, terdapat 21 klas pada Peta ZNT 2016 dengan rentang nilai tanah adalah Rp 91.000,00 – Rp 114.000,00 (klas 079) sampai dengan Rp. 2.091.000,00 – Rp 2.61.000,00 (klas 057), kecuali klas 060 dan 073. Berikut Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) 2016 dan rincian klas yang ada dalam NJOP 2016:



Gambar 4.1. Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kecamatan Manyar dan Bungah 2016

Tabel 4.1. Klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)



LAMPIRAN II
PERATURAN MENTERI KEUANGAN NOMOR
150/PMK.03/2010 TENTANG KLASIFIKASI
DAN PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK
SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN

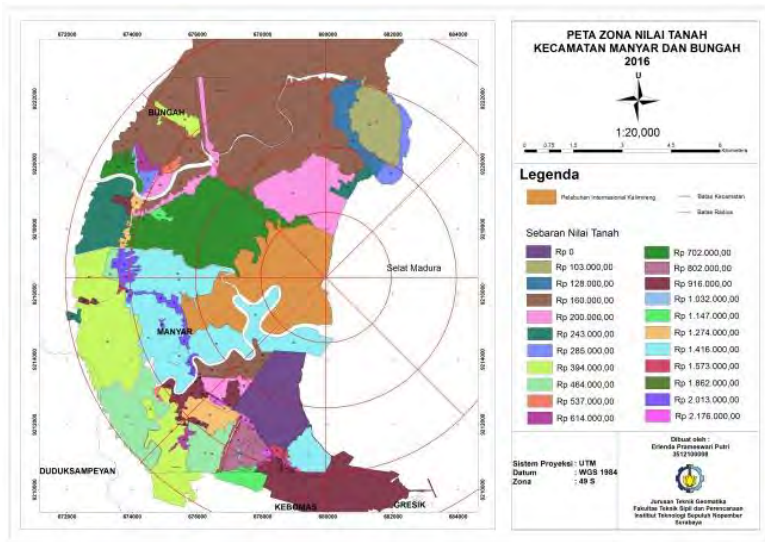
A. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI UNTUK OBJEK PAJAK SEKTOR PEDESAAN DAN PERKOTAAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)		NJOP
057	2,091,000.00	s/d 2,261,000.00	2,176,000.00
058	1,934,000.00	s/d 2,091,000.00	2,013,000.00
059	1,789,000.00	s/d 1,934,000.00	1,862,000.00
060	1,655,000.00	s/d 1,789,000.00	1,722,000.00

061	1,490,000.00	s/d	1,655,000.00	1,573,000.00
062	1,341,000.00	s/d	1,490,000.00	1,416,000.00
063	1,207,000.00	s/d	1,341,000.00	1,274,000.00
064	1,086,000.00	s/d	1,207,000.00	1,147,000.00
065	977,000.00	s/d	1,086,000.00	1,032,000.00
066	855,000.00	s/d	977,000.00	916,000.00
067	748,000.00	s/d	855,000.00	802,000.00
068	655,000.00	s/d	748,000.00	702,000.00
069	573,000.00	s/d	655,000.00	614,000.00
070	501,000.00	s/d	573,000.00	537,000.00
071	426,000.00	s/d	501,000.00	464,000.00
072	362,000.00	s/d	426,000.00	394,000.00
073	308,000.00	s/d	362,000.00	335,000.00
074	262,000.00	s/d	308,000.00	285,000.00
075	223,000.00	s/d	262,000.00	243,000.00
076	178,000.00	s/d	223,000.00	200,000.00
077	142,000.00	s/d	178,000.00	160,000.00
078	114,000.00	s/d	142,000.00	128,000.00
079	91,000.00	s/d	114,000.00	103,000.00

4.1.2. Peta Pola Sebar Nilai Tanah

Peta Pola Sebar Nilai Tanah dibuat berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) 2016. Peta ini digunakan untuk mengetahui sebaran nilai tanah di wilayah Pelabuhan Internasional Kalimireng. Sebaran nilai tanah tersebut dibagi dalam 4 radius, yaitu radius 2 km, 4 km, 6 km, dan 8 km dari pelabuhan. Berikut Peta Pola Sebar Nilai Tanah berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) 2016:



Gambar 4.2. Peta Pola Sebar Nilai Tanah Kecamatan Manyar dan Bungah 2016

4.2. Analisa

4.2.1. Analisa Inventarisasi Data

Berdasarkan pengumpulan data di lapangan dengan menggunakan radius 8 kilometer didapatkan 24 desa yang menjadi wilayah studi dengan rincian 8 desa di Kecamatan Bungah dan 16 desa di Kecamatan Manyar. Pengumpulan data ini membagi wilayah studi menjadi beberapa radius yaitu, 2 kilometer, 4 kilometer, 6 kilometer, dan 8 kilometer. Berikut desa yang menjadi wilayah studi:

Tabel 4.2. Wilayah Studi

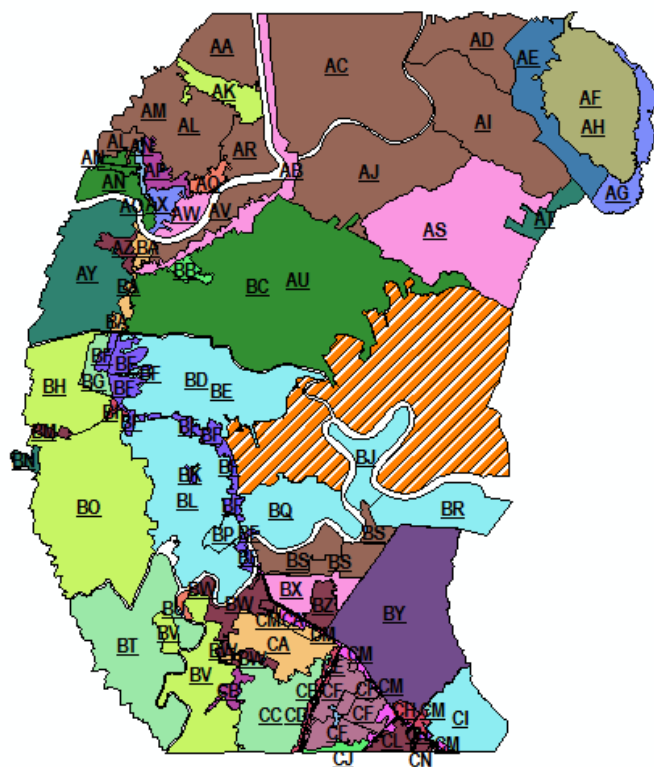
Radius			
2 km	4 km	6 km	8 km
Desa Manyar Sidorukun, Manyarejo	Desa Manyar Sidorukun, Manyarejo, Manyar Sidomukti, Kramat	Desa Sukomulyo, Peganden, Manyarejo, Manyar Sidomukti, Banyuwangi, Karangrejo, Bedanten, Tanjung Widoro, Watuagung, Kramat	Desa Romo, Sukomulyo, Pongangan, Peganden, Banjarsari, Leran, Betoyoguci, Betoyokauman, Gumeno, Sembayat, Ngampel, Bungah, Sukorejo, Indrodelik, Sungonlegowo, Tanjung Widoro

Pengumpulan data dengan menggunakan radius dilakukan untuk memudahkan pencarian data di lapangan karena wilayah studi yang cukup besar yakni radius 8 kilometer dari pelabuhan serta digunakan untuk mengklasifikasikan pola sebaran nilai tanah berdasarkan radius.

4.2.2. Analisa Pembuatan Zona

Pembuatan zona dilakukan dengan melihat karakteristik dan lingkungan sekitar wilayah studi. Pada tugas akhir ini, zona dibagi pada karakteristik dan lingkungan yang berbeda dan tidak melihat batas desa. Tujuannya, agar dapat dibandingkan antara zona yang lama dengan zona yang baru. Zona lama diperoleh dari DPPKAD Kabupaten

Gresik yang dibuat sesuai dengan batas desa. Berikut hasil pembuatan zonapenelitian dan deskripsinya:



Gambar 4.3. Zona Penelitian

Tabel 4.3. Deskripsi Zona Penelitian

Zona	Deskripsi Penggunaan Lahan
AA	Tambak
AB	Tambak
AC	Tambak
AD	Tambak
AE	Tambak
AF	Pemukiman
AG	Tambak (Pesisir)
AH	Kebun, tambak kering, tanah Kosong
AI	Tambak
AJ	Tambak
AK	Pemukiman
AL	Tambak
AM	Pemukiman
AN	Pemukiman
AO	Pemukiman
AP	Pemukiman
AQ	Pemukiman
AR	Tambak, tanah kosong, dan pemukiman
AS	Tambak
AT	Tambak (Pesisir)
AU	Tambak
AV	Tambak
AW	Tambak
AX	Tambak
AY	Tambak
AZ	Pemukiman
BA	Pemukiman
BB	Pemukiman

BC	Pemukiman
BD	Tambak
BE	Pemukiman
BF	Tambak, pergudangan, pemukiman (pinggir jalan)
BG	Tambak
BH	Tambak
BI	Pemukiman
BJ	Tambak
BK	Pemukiman
BL	Tambak dan tanah Kosong
BM	Pemukiman
BN	Pemukiman dan Tambak
BO	Tambak
BP	Pergudangan
BQ	Tambak
BR	Tambak(pinggir pelabuhan/pesisir)
BS	Tambak dan tanah Kosong
BT	Tambak
BU	Tanah urugan (rencana perumahan)
BV	Pemukiman dan Tambak
BW	Tanah kosong dan Tambak
BX	Tambak
BY	Maspion
BZ	Pemukiman
CA	Pemukiman, tambak, dan tanah Kosong
CB	Pemukiman
CC	Tambak Kering dan tanah Kosong
CD	Pemukiman

CE	Tambak dan tanah kosong (pinggir jalan tol)
CF	Tanah Kosong
CG	Pemukiman (perumahan)
CH	Tambak
CI	Tambak
CJ	Tambak
CK	Pergudangan
CL	Pemukiman
CM	Pemukiman, tambak, dan tanah kosong (pinggir jalan)
CN	Pergudangan
CO	Pemukiman

Pembuatan zona menghasilkan 67 zona pada studi wilayah. Zona tersebut dibagi berdasarkan karakteristik dan lingkungan antara lain, jenis penggunaan lahan, kedudukan tanah seperti letak tanah, dan kedudukan terhadap jalan. Dalam setiap zona diambil minimal 3 data pasar sebagai sampling sesuai dengan ketentuan MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia). Pembuatan zona dibuat tidak berdasar batas desa sedangkan zona lama dari data DPPKAD dibuat per desa. Saat dibandingkan, secara visual terlihat tidak ada perbedaan yang mencolok antara zona baru dengan zona lama, karena memang pada dasarnya zona lama juga dibuat berdasarkan karakteristik penggunaan lahan dan lingkungan namun tetap dibatasi per desa. Jadi, perbedaan hanya pada pembatasan desa.

4.2.3. Analisa Penyesuaian Data

Penyesuaian data dilakukan untuk menyesuaikan data pasar yang diambil di

lapangan menjadi nilai tanah yang sesuai atau biasa disebut Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR). Metode yang digunakan dalam penyesuaian data ini adalah metode pendekatan perbandingan harga pasar. Ada 10 macam penyesuaian yang harus dilakukan untuk menghasilkan NIR, antara lain: penyesuaian jenis data, sumber data, jenis penggunaan, kontur, elevasi terhadap jalan, bentuk, luas, kedudukan tanah, status tanah, dan waktu. Dalam pengerjaan proses penyesuaian data ini didasarkan pada opini, namun tetap harus dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Oleh karena itu, proses ini dibimbing langsung oleh salah satu anggota MAPPI. Berikut analisa penyesuaian data yang dilakukan:

1. Jenis Data

Pada penyesuaian jenis data, dilakukan klasifikasi antara data penawaran atau transaksi. Dari skala 0% sampai dengan 100%, untuk data penawaran diberikan -5%. Sedangkan untuk data transaksi diberikan 0%. Dari 223 data pasar yang diperoleh, ada 14 data transaksi dan 209 data penawaran. Data transaksi didapatkan lebih sedikit karena rentang waktu pengumpulan data di lapangan juga pendek sehingga data transaksi atau tanah terjual tidak cukup banyak didapatkan.

2. Sumber Data

Pada penyesuaian sumber data dilakukan klasifikasi tentang darimana sumber data dikumpulkan. Ada 3 klasifikasi yaitu, warga, staff desa, dan broker. Dari skala 0% sampai dengan 100%, untuk sumber data yang berasal dari warga diberikan -5% (kecuali data transaksi 0%), staff desa diberikan 10%, dan broker -35%. Dari hasil

pengumpulan data, didapatkan 215 data dari warga, 6 data dari staff desa, dan 2 data dari broker.

3. Jenis Penggunaan

Pada penyesuaian jenis penggunaan tidak dilakukan klasifikasi melainkan melihat jenis Penggunaan lahan di lapangan dan lingkungan sekitarnya. Jika penggunaan lahan sama dengan mayoritas lingkungan sekitar dan tidak ada perubahan penggunaan lahan maka dari skala 0% sampai dengan 100% diberikan nilai 0%. Dari data yang dikumpulkan, semuanya 0% yang artinya penggunaan lahan tidak berubah atau sesuai dengan mayoritas lingkungan sekitar.

4. Kontur

Pada penyesuaian kontur melihat bagaimana keadaan di lapangan apakah datar atau tidak. Di wilayah studi, semua kontur mempunyai kontur datar karena wilayah studi masuk kategori dataran rendah dan tidak memiliki kontur tanah yang naik turun. Oleh karena itu, dari skala 0% sampai dengan 100%, semua data diberikan nilai 0%.

5. Elevasi Terhadap Jalan

Pada penyesuaian elevasi terhadap jalan dilakukan dengan melihat perbedaan tinggi tanah terhadap jalan. Dari skala 0% sampai dengan 100% , untuk tana yang lebih tinggi dari jalan diberikan -2% , untuk tanah yang sama dengan jalan 0%, dan untuk tanah yang lebih rendah dari jalan 2%. Dari data yang dikumpulkan, semuanya mayoritas memiliki elevasi yang sama terhadap jalan. Oleh karena itu, diberikan 0%.

6. Bentuk

Pada penyesuaian bentuk dilakukan dengan melihat bentuk tanah. Bentuk tanah yang baik adalah beraturan artinya memiliki bentuk yang jelas, seperti: persegi atau persegi panjang. Dari data

yang dikumpulkan, semua bentuk tanah yang didapat adalah beraturan dan berbentuk persegi atau persegi panjang. Maka, dari skala 0% sampai dengan 100% diberikan nilai 0% untuk semua data yang telah dikumpulkan.

7. Luas

Pada penyesuaian luas tanah dilakukan dengan melihat luas pada tanah yang dijadikan sampling di setiap zona. Dari sampling tiap zona, dilakukan pengamatan apakah luasan tanah berbeda signifikan. Dari data yang dikumpulkan, terlihat bahwa tidak ada perbedaan yang signifikan pada sampling luasan tanah tiap zona. Maka, diberikan nilai 0% pada semua data.

8. Kedudukan Tanah

Pada penyesuaian kedudukan tanah, dilihat letak tanah yang dijadikan sampling pada tiap zona. Misal untuk tambak, tambak akan memiliki harga lebih tinggi jika berada didekat akses jalan atau di sebelah sungai. Berbeda dengan tambak yang memiliki letak di tengah, harganya cukup rendah. Oleh karena itu, dilakukan penyesuaian data kedudukan tanah. Dari skala 0% sampai dengan 100%, untuk tambak di dekat akses jalan diberikan nilai 0%, di sebelah sungai diberikan 2%, dan untuk di tengah diberikan nilai 5%. Namun, pemberian nilai tersebut berlaku apabila data tanah yang didapat tidak memiliki perbedaan harga. Jika sudah memiliki perbedaan harga yang sesuai maka diberikan nilai 0%. Pada data yang sudah dikumpulkan, tiap zona sudah memiliki perbedaan harga yang sesuai dengan letak atau kedudukan tanah, maka semua data diberikan nilai 0%.

9. Status Tanah

Pada penyesuaian status tanah, dilakukan dengan melihat status tanah, seperti, tanah hak milik atau tanah hak guna bangunan. Dari skala 0% sampai dengan 100%, tanah dengan status hak milik diberikan nilai 5% dan untuk tanah selain hak milik, seperti tanah berstatus hak guna bangunan, diberikan nilai -5%.

10. Waktu

Pada penyesuaian waktu dilakukan dengan melihat kapan data pasar dikumpulkan. Data pasar yang dikumpulkan akan ditambah 1% per bulan. Pengumpulan data pasar pada penelitian ini, dilakukan pada satu waktu dan tidak berselang lebih dari 1 bulan. Maka, diberikan nilai 0% dari skala 0% sampai dengan 100%.

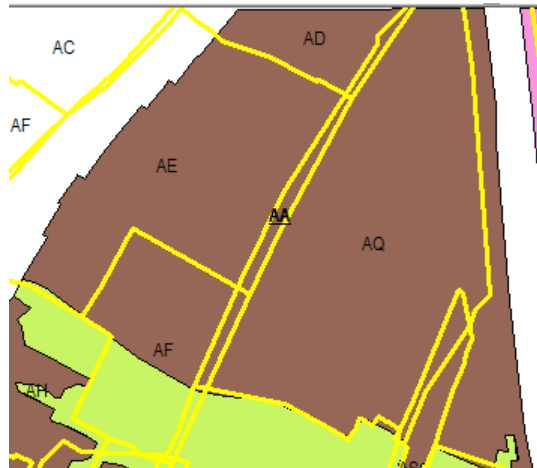
4.2.4. Analisa Perubahan Nilai Tanah

Dari analisa zona yang sudah dilakukan di atas, maka dapat diamati bahwa terdapat perbedaan zona antara zona lama dengan zona baru. Setelah dilihat ternyata bukan hanya zona yang berubah tetapi terdapat perubahan nilai tanah juga pada setiap zona. Hal ini terjadi karena banyak faktor, antara lain, pengaruh dari pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng, perubahan penggunaan lahan, dan perkembangan kota. Berikut analisa perbandingan tiap Zona Nilai Tanah (ZNT) antara zona nilai tanah (ZNT) lama dan Zona Nilai Tanah (ZNT) baru:

1. Zona AA ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT Lama

Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT lama terletak di Indrodelik. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat

menjadi satu, yaitu zona AA. Zona AA ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.4. Perbandingan Zona AA ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT Lama

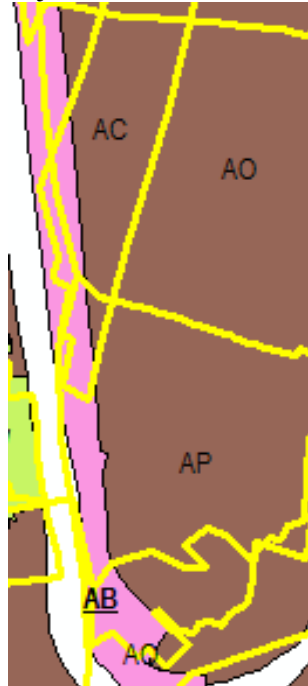
Tabel 4.4. Perubahan Zona AA ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, dan AQ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%
Rp 128.000,00		25%
Rp 128.000,00		25%
Rp 128.000,00		25%

2. Zona AB ZNT Baru dengan Zona AC, AP, dan AQ ZNT Lama

Zona AC, AP, dan AQ ZNT lama terletak di Desa Sungonlegowo. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat

menjadi satu, yaitu zona AB. Zona AB merupakan zona yang dibentuk pada sisi kanan jalan terusan Sembayat-Gresik. Zona AB ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



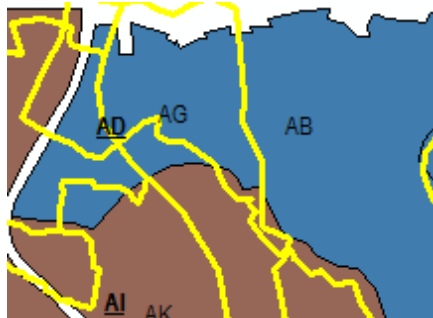
Gambar 4.5. Perbandingan Zona AB ZNT Baru dengan Zona AC, AP, dan AQ ZNT Lama

Tabel 4.5. Perubahan Zona AB ZNT Baru dengan Zona AC, AP, dan AQ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 200.000,00	56%
Rp 128.000,00		56%
Rp 128.000,00		56%

4. Zona AD ZNT Baru dengan Zona AB dan AG ZNT Lama

Zona AB dan AG ZNT lama terletak di Desa Watuagung. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi satu, yaitu zona AD. Zona AD ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.7. Perbandingan Zona AD ZNT Baru dengan Zona AB dan AG ZNT Lama

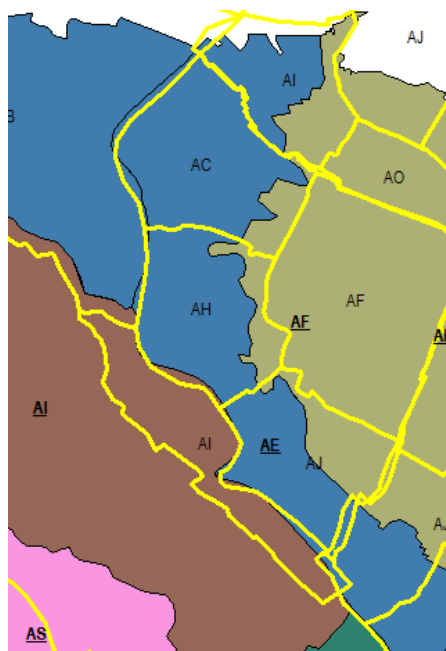
Tabel 4.7. Perubahan Zona AD ZNT Baru dengan Zona AB dan AG ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%
Rp 128.000,00		25%

5. Zona AE ZNT Baru dengan Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT Lama

Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi satu, yaitu zona AE. Zona AE ZNT baru

tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan dan nilai tanah.

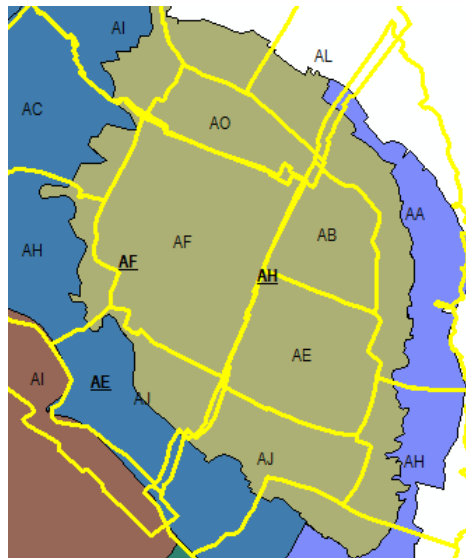


Gambar 4.8. Perbandingan Zona AE ZNT Baru dengan Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT Lama

Tabel 4.8. Perubahan Zona AE ZNT Baru dengan Zona AC, AH, AI, dan AJ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 128.000,00	0%
Rp 128.000,00		0%
Rp 128.000,00		0%
Rp 128.000,00		0%

6. Zona AF ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama
 Zona AJ ZNT lama terletak di Desa Watuagung. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada ZNT baru, zona tersebut menjadi zona AJ. Zona AJ ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan dan nilai tanah.



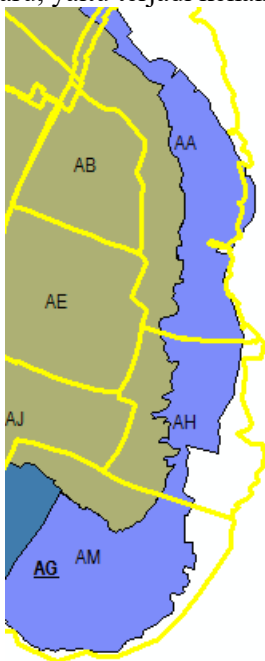
Gambar 4.9. Perbandingan Zona AF ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Tabel 4.9. Perubahan Zona AF ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 103.000,00	Rp 103.000,00	0%

7. Zona AG ZNT Baru dengan Zona AA, AH, dan AM ZNT Lama
 Zona AA, AH, dan AM ZNT lama terletak di Desa Kramat. Zona tersebut merupakan wilayah tambak yang berada di pesisir. Pada ZNT baru, zona-zona

tersebut menjadi satu, yaitu zona AG. Zona AG ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



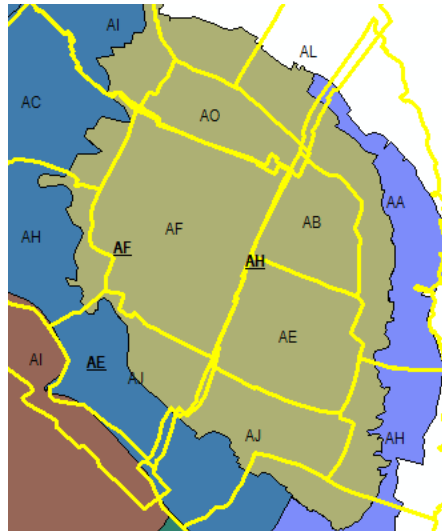
Gambar 4.10. Perbandingan Zona AG ZNT Baru dengan Zona AA, AH, dan AM ZNT Lama

Tabel 4.10. Perubahan Zona AG ZNT Baru dengan Zona AA, AH, dan AM ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 160.000,00	Rp 285.000,00	<u>78%</u>
Rp 160.000,00		<u>78%</u>
Rp 160.000,00		<u>78%</u>

8. Zona AH ZNT Baru dengan Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT Lama

Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT lama terletak di Desa Kramat. Zona tersebut merupakan wilayah kebun. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AH. Zona AH ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan dan nilai tanah.

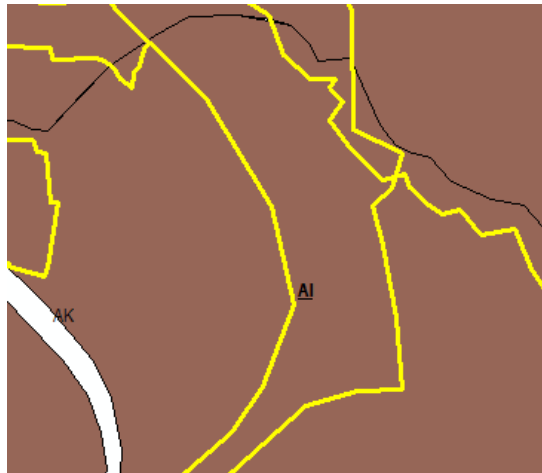


Gambar 4.11. Perbandingan Zona AH ZNT Baru dengan Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT Lama

Tabel 4.11. Perubahan Zona AH ZNT Baru dengan Zona AB, AE, AF, dan AO ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 103.000,00	Rp 103.000,00	0%
Rp 103.000,00		0%
Rp 103.000,00		0%
Rp 103.000,00		0%

9. Zona AI ZNT Baru dengan Zona AK ZNT Lama
 Zona AK ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak.. Pada ZNT baru, zona tersebut menjadi zona AI. Zona AI ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



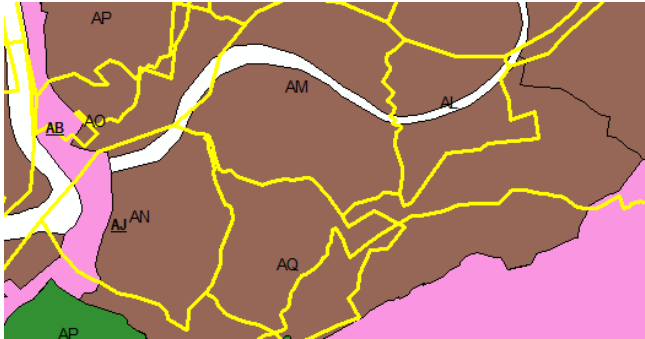
Gambar 4.12. Perbandingan Zona AI ZNT Baru dengan Zona AK ZNT Lama

Tabel 4.12. Perubahan Zona AI ZNT Baru dengan Zona AK ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%

10. Zona AJ ZNT Baru dengan Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT Lama
 Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidorukun. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AJ. Zona AJ ZNT

baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



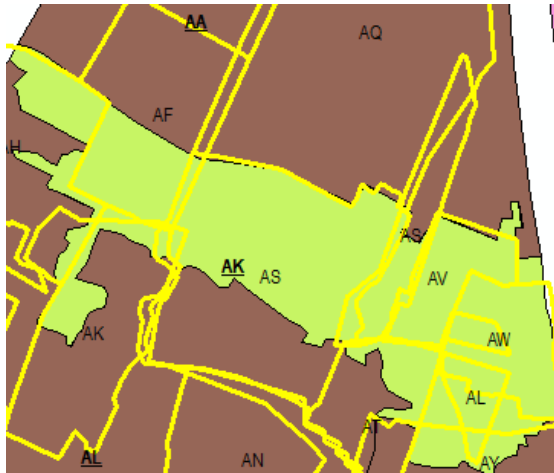
Gambar 4.13. Perbandingan Zona AJ ZNT Baru dengan Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT Lama

Tabel 4.13. Perubahan Zona AJ ZNT Baru dengan Zona AL, AM, AN, dan AQ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%
Rp 128.000,00		25%
Rp 128.000,00		25%
Rp 128.000,00		25%

11. Zona AK ZNT Baru dengan Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT Lama

Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT lama terletak di Desa Sungonlegowo. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AK. Zona AK ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.14. Perbandingan Zona AK ZNT Baru dengan Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT Lama

Tabel 4.14. Perubahan Zona AK ZNT Baru dengan Zona AL, AV, AW, dan AS ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 160.000,00	Rp 394.000,00	146%
Rp 243.000,00		62%
Rp 160.000,00		146%
Rp 243.000,00		62%

12. Zona AL ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

Zona AD ZNT lama terletak di Desa Bungah. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona tersebut menjadi zona AL. Zona AL ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.

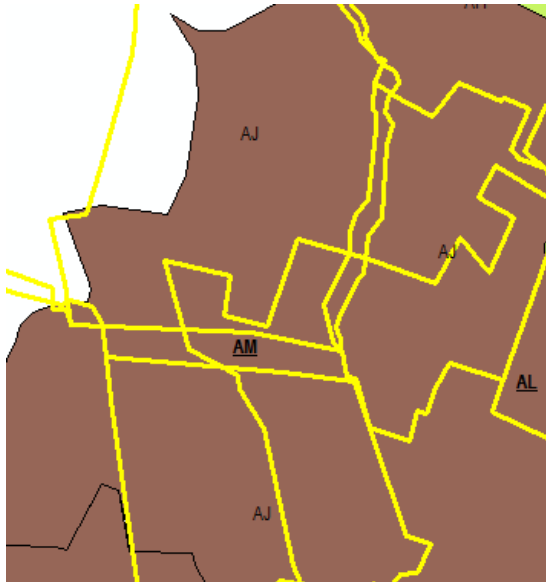


Gambar 4.15. Perbandingan Zona AL ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

Tabel 4.15. Perubahan Zona AL ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%

13. Zona AM ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama
 Zona AJ ZNT lama terletak di Desa Kisik. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona tersebut menjadi zona AM dan AL. Zona AM menjadi pemukiman sedangkan zona AL ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



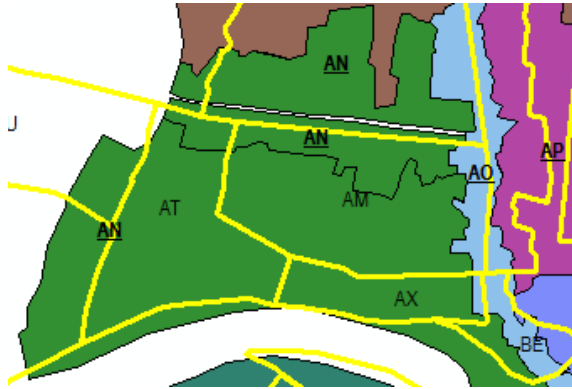
Gambar 4.16. Perbandingan Zona AM ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Tabel 4.16. Perubahan Zona AM ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 464.000,00	Rp 614.000,00	32%

14. Zona AN ZNT Baru dengan Zona AM, AT, dan AX ZNT Lama

Zona AM, AT, dan AX ZNT lama terletak di Desa Bungah. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AN. Zona AN ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



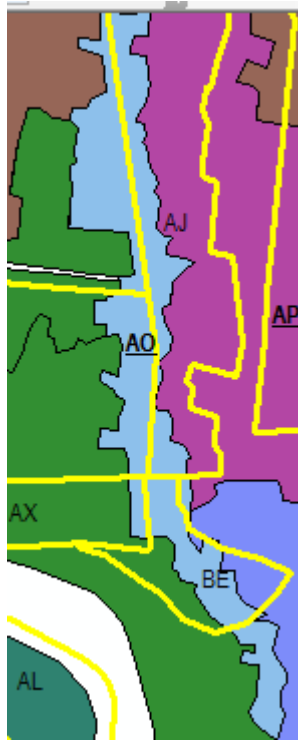
Gambar 4.17. Perbandingan Zona AN ZNT Baru dengan Zona AM, AT, dan AX ZNT Lama

Tabel 4.17. Perubahan AN ZNT Baru dengan Zona AM, AT, dan AX ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 537.000,00	Rp 702.000,00	30%
Rp 537.000,00		30%
Rp 394.000,00		78%

15. Zona AO ZNT Baru dengan Zona AJ dan BE ZNT Lama

Zona AJ dan BE ZNT lama terletak di Desa Bungah. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AO. Zona AO ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.18. Perbandingan Zona AO ZNT Baru dengan Zona AJ dan BE ZNT Lama

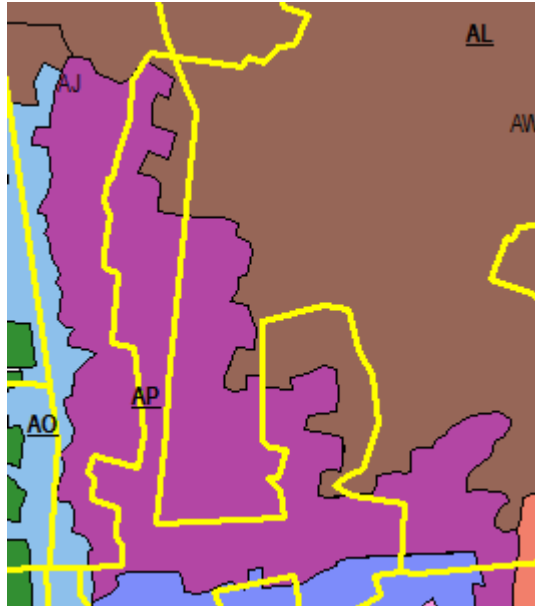
Tabel 4.18. Perubahan Zona AO ZNT Baru dengan Zona AJ dan BE ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 702.000,00	Rp 1.032.000,00	47%
Rp 916.000,00		

16. Zona AP ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Zona AJZNT lama terletak di Desa Bungah. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada ZNT baru, zona tersebut menjadi zona AP. Zona AP ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak

mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



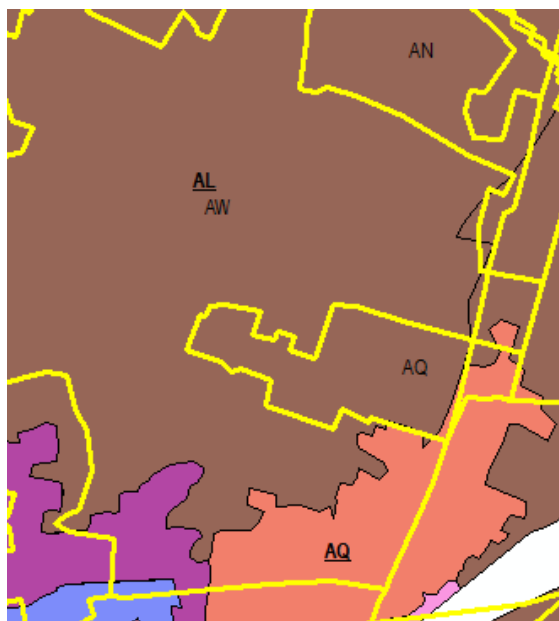
Gambar 4.19. Perbandingan Zona AP ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Tabel 4.19. Perubahan AP ZNT Baru dengan Zona AJ ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 537.000,00	Rp 614.000,00	14%

17. Zona AQ ZNT Baru dengan Zona AW ZNT Lama
Zona AW ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Zona AQ ZNT baru tetap wilayah pemukiman. Zona ini mengalami perubahan penggunaan lahan sehingga terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama

dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.20. Perbandingan Zona AQ ZNT Baru dengan Zona AW ZNT Lama

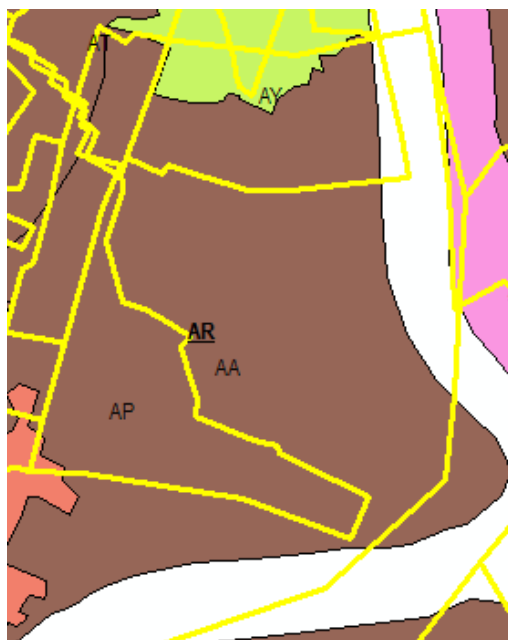
Tabel 4.20. Perubahan Zona AQ ZNT Baru dengan Zona AW ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 537.000,00	319%

18. Zona AR ZNT Baru dengan Zona AA dan AP ZNT Lama

Zona AA dan AP ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada ZNT baru, zona-zona tersebut menjadi satu, yaitu zona AR. Zona AR ZNT baru

tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.

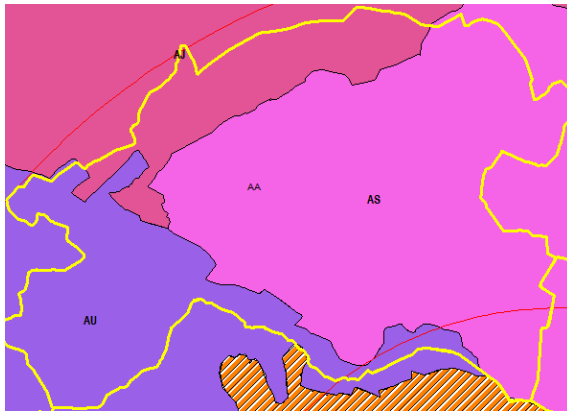


Gambar 4.21. Perubahan Zona AR ZNT Baru dengan Zona AA dan AP ZNT Lama

Tabel 4.21. Perbandingan AR ZNT Baru dengan Zona AA dan AP ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%
Rp 128.000,00		25%

19. Zona AS ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama
 Zona AA ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidorukun. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona AS ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.

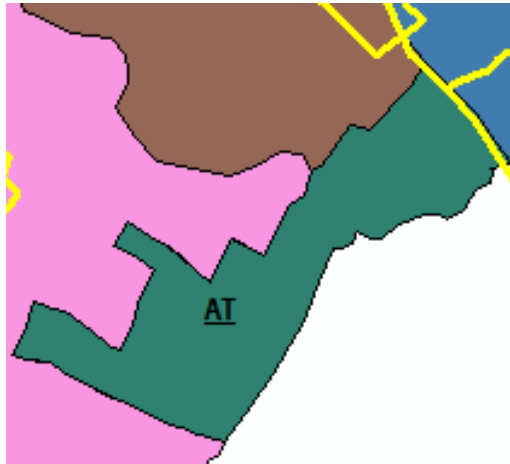


Gambar 4.22. Perbandingan Zona AS ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Tabel 4.22. Perubahan Zona AS ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 200.000,00	51%

20. Zona AT ZNT Baru
 Zona AT ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidorukun. Zona tersebut merupakan wilayah tambak yang ada di wilayah pesisir. Wilayah ini dibuat zona baru karena nilai tanah yang tinggi dibanding sekitar dikarenakan direncanakan untuk gudang peti kemas.

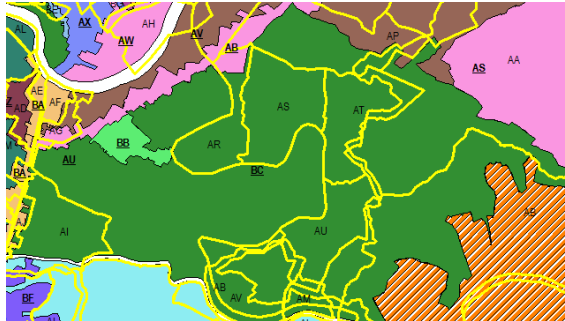


Gambar 4.23. Zona AT ZNT Baru

Tabel 4.23. Zona AT ZNT Baru

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 243.000,00	90%

21. Zona AU ZNT Baru dengan Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AVZNT Lama
 Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AV ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona AU. Zona AU tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



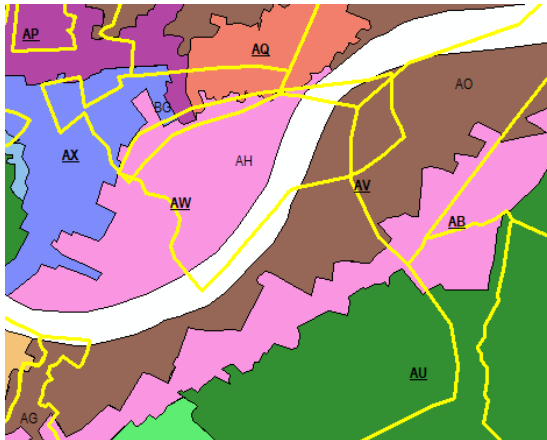
Gambar 4.24. Perbandingan Zona AU ZNT Baru dengan Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AVZNT Lama

Tabel 4.24. Perubahan Zona AU ZNT Baru dengan Zona AB, AI, AM, AR, AS, AT, AU, dan AVZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 394.000,00	Rp 702.000,00	78%
Rp 394.000,00		78%
Rp 394.000,00		78%
Rp 394.000,00		78%
Rp 243.000,00		189%
Rp 285.000,00		146%
Rp 394.000,00		78%
Rp 394.000,00		78%

22. Zona AV ZNT Baru dengan Zona AO dan AG ZNT Lama

Zona AO dan AG ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi satu zona yaitu zona AV. Zona AV tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.

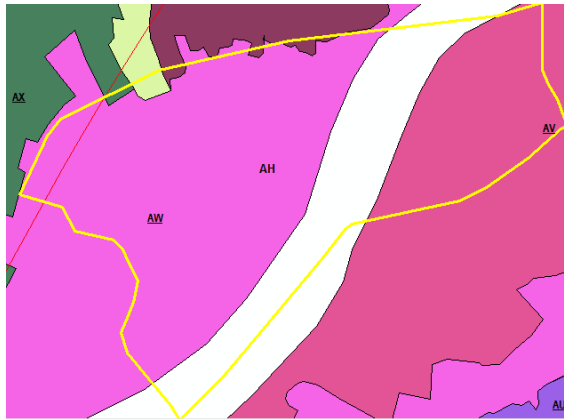


Gambar 4.25. Perbandingan Zona AV ZNT Baru dengan Zona AO dan AG ZNT Lama

Tabel 4.25. Perubahan Zona AV ZNT Baru dengan Zona AO dan AG ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 160.000,00	25%
Rp 128.000,00		25%

23. Zona AW ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama
 Zona AH ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona AS ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



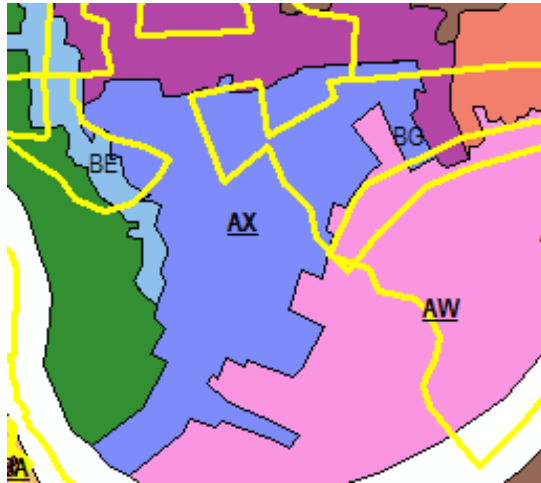
Gambar 4.26. Perbandingan Zona AW ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

Tabel 4.26. Perubahan Zona AW ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 243.000,00	Rp 285.000,00	17%

24. Zona AX ZNT Baru dengan Zona BG ZNT Lama

Zona BG ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona AX ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



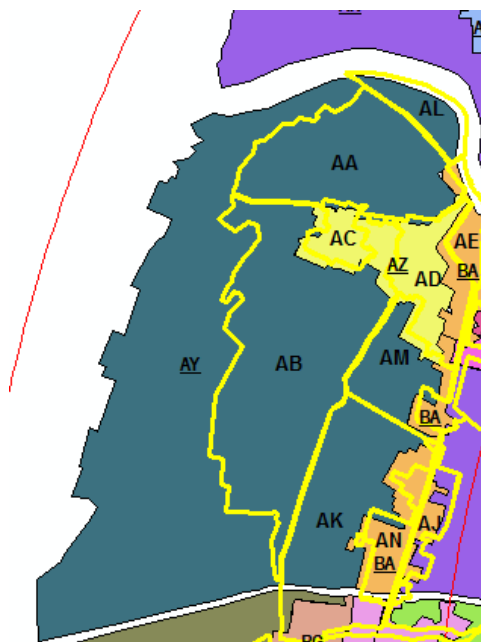
Gambar 4.27. Perbandingan Zona AX ZNT Baru dengan Zona BG ZNT Lama

Tabel 4.27. Perubahan Zona AX ZNT Baru dengan Zona BG ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 285.000,00	Rp 285.000,00	0%

25. Zona AY ZNT Baru dengan Zona AA, AB, AK, AL, dan AM ZNT Lama

Zona AA, AB, AK, AL, AM ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona AY. Zona AY tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu terjadi kenaikan nilai tanah.



Gambar 4.28. Perbandingan Zona AY ZNT Baru dengan Zona AA, AB, AK, AL, dan AM ZNT Lama

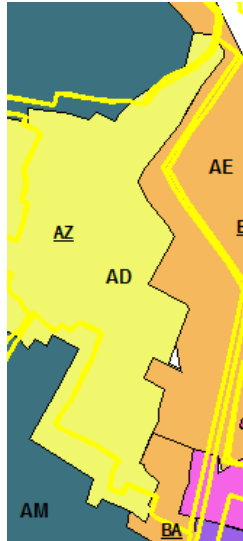
Tabel 4.28. Perubahan Zona AY ZNT Baru dengan Zona AA, AB, AK, AL, dan AM ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 243.000,00	90%
Rp 160.000,00		52%
Rp 160.000,00		52%
Rp 200.000,00		21%
Rp 200.000,00		21%

26. Zona AZ ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

Zona AD ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan zona AZ ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan.

Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru.



Gambar 4.29. Perbandingan Zona AZ ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

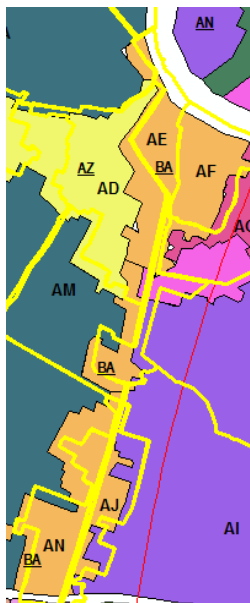
Tabel 4.29. Perubahan Zona AZ ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 702.000,00	Rp 916.000,00	30%

27. Zona BA ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AJ, AN ZNT Lama

Zona AE, AF, AJ, AN ZNT lama terletak di Desa Sembayat. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman yang terletak di pinggir jalan. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BA. Zona BA tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan

nilai tanah antara zona lama dengan zona baru, yaitu kenaikan nilai tanah.



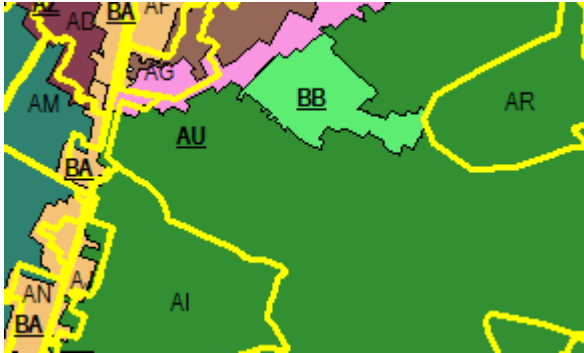
Gambar 4.30. Perbandingan Zona BA ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AJ, AN ZNT Lama

Tabel 4.30. Perubahan Zona BA ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AJ, AN ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 1.032.000,00	Rp 1.274.000,00	23%
Rp 1.032.000,00		23%
Rp 1.032.000,00		23%
Rp 1.032.000,00		23%

28. Zona BB ZNT Baru

Zona BB tersebut merupakan wilayah pemukiman. Zona ini dibentuk agar lebih detail memisahkan antara tambak dan pemukiman



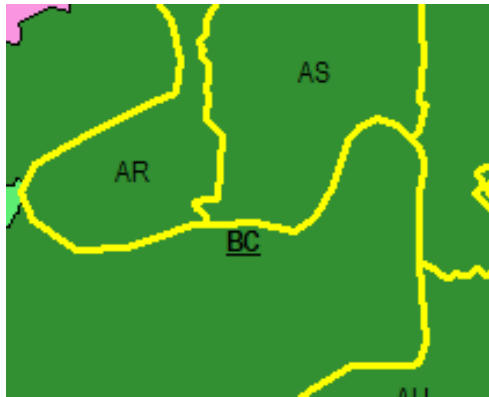
Gambar 4.31. Zona BB ZNT Baru

Tabel 4.31. Zona BB ZNT Baru

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
-	Rp 1.147.000,000	0%

29. Zona BC ZNT Baru dengan Zona AR dan AS ZNT Lama

Zona AR dan AS ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BC. Zona BC mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah pemukiman. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



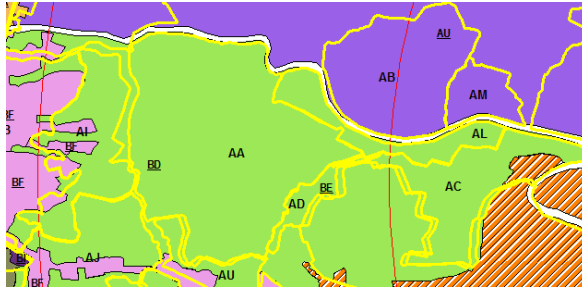
Gambar 4.32. Perbandingan Zona BC ZNT Baru dengan Zona AR dan AS ZNT Lama

Tabel 4.32. Perubahan Zona BC ZNT Baru dengan Zona AR dan AS ZNT Lama

Zona Lama	Zona Baru	Perubahan
Rp 394.000,00	Rp 916.000,00	132%
Rp 285.000,00		221%

30. Zona BD ZNT Baru dengan Zona AA, AC, AL, AU ZNT Lama

Zona AA, AC, AL, AU ZNT lama terletak di Desa Bedanten. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BD. Zona BD tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena pada zona BD merupakan wilayah sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng.



Gambar 4.33. Perbandingan Zona BD ZNT Baru dengan Zona AA, AC, AL, AU ZNT Lama

Tabel 4.33. Perubahan Zona BD ZNT Baru dengan Zona AA, AC, AL, AU ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 335.000,00	Rp 1.416.000,00	323%
Rp 335.000,00		323%
Rp 464.000,00		205%
Rp 394.000,00		259%

31. Zona BE ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

Zona AD ZNT lama terletak di Desa Banyuwangi. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan zona BE ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena pada zona BE merupakan wilayah sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng.



Gambar 4.34. Perbandingan Zona BE ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

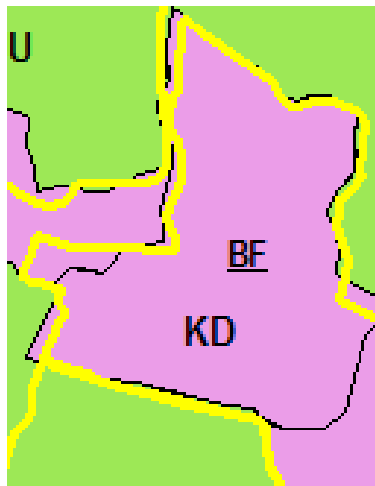
Tabel 4.34. Perubahan Zona BE ZNT Baru dengan Zona AD ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 2.002.700,00	150%

32. Zona BF ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat ZNT Lama

Zona Sepanjang Jalan Raya ZNT lama tersebar di beberapa desa antara lain, Desa Banyuwangi, Manyarejo, dan Manyar Sidomukti. Zona ini merupakan zona yang dibentuk dari sisi kanan dan kiri jalan raya Sembayat. Jalan raya Sembayat adalah jalan utama di wilayah studi. Dalam pembuatan ZNT baru, sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat dibuat dalam 1 zona yang sama, yaitu zona BF. Dalam zona tersebut, memiliki karakteristik penggunaan lahan antara lain, tambak, pergudangan, dan tanah kosong. Tidak ada

perubahan pada zona tersebut antara zona lama dengan zona baru. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena pada zona BF adalah zona yang dibuat pada wilayah sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat yang merupakan salah satu wilayah penting yang dapat menunjang perekonomian Gresik pada umumnya dan Pelabuhan Internasional Kalimireng pada khususnya.



Gambar 4.35. Perbandingan Zona BF ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat ZNT Lama

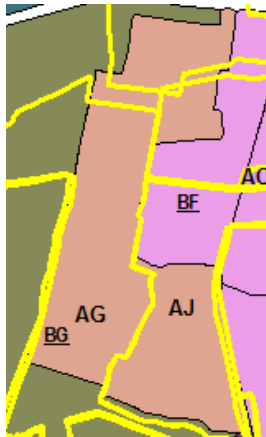
Tabel 4.35. Perubahan Zona BF ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 1.032.000,00	Rp 2.013.000,00	95%

33. Zona BG ZNT Baru dengan Zona AG dan AJ ZNT Lama

Zona AG dan AJ ZNT lama terletak di Desa Betoyokauman. Zona tersebut merupakan wilayah

tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BG. Zona BG tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



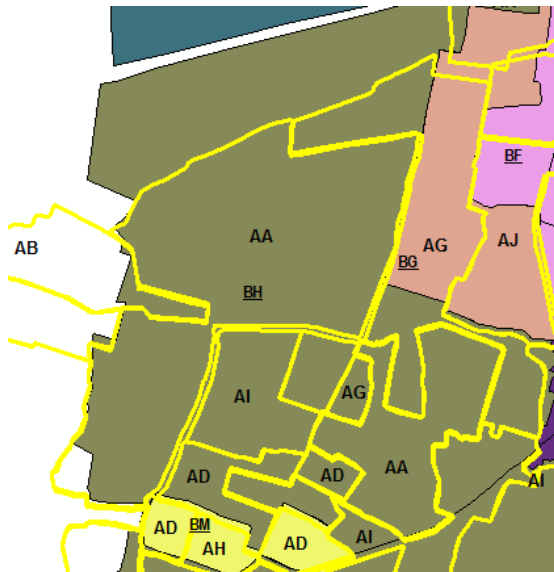
Gambar 4.36. Perbandingan Zona BG ZNT Baru dengan Zona AG dan AJ ZNT Lama

Tabel 4.36. Perubahan Zona BG ZNT Baru dengan Zona AG dan AJ ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 394.000,00	Rp 464.000,00	18%
Rp 394.000,00		

34. Zona BH ZNT Baru dengan Zona AA, AD, AI (Desa Betoyokauman) dan AA, AD, AG, AI (Desa Betoyoguci) ZNT Lama

Zona AA, AD, AI ZNT lama terletak di Desa Betoyokauman dan zona AA, AD, AG, AI di Desa Betoyoguci. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BD. Zona BH tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



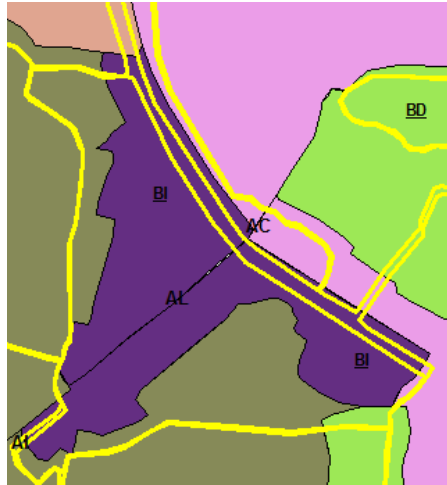
Gambar 4.37. Perbandingan Zona BH ZNT Baru dengan Zona AA, AD, AI (Desa Betoyokauman) dan AA, AD, AG, AI (Desa Betoyoguci) ZNT Lama

Tabel 4.37. Perubahan Zona BH ZNT Baru dengan Zona AA, AD, AI (Desa Betoyokauman) dan AA, AD, AG, AI (Desa Betoyoguci) ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 335.000,00	Rp 394.000,00	18%
Rp 335.000,00		18%
Rp 335.000,00		18%
Rp 335.000,00		18%
Rp 335.000,00		18%
Rp 335.000,00		18%
Rp 335.000,00		18%

35. Zona BI ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

Zona AL ZNT lama terletak di Desa Betoyokauman. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan zona BI ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena pemukiman tersebut cukup dekat jaraknya dengan jalan raya.



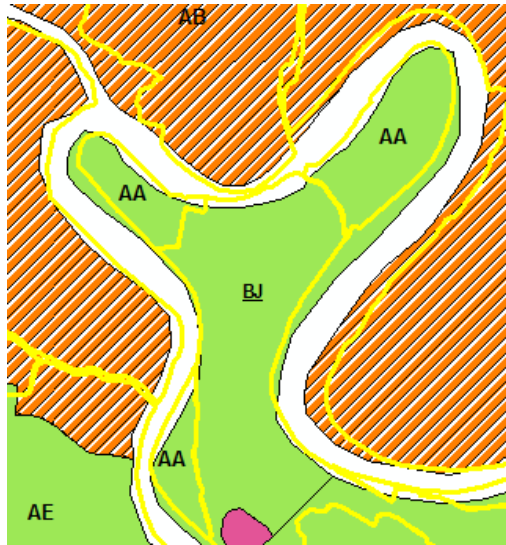
Gambar 4.38. Perbandingan Zona BI ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

Tabel 4.38. Perubahan Zona BI ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 1.032.000,00	Rp 1.573.000,00	52%

36. Zona BJ ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Zona AA ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidomukti. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona BJ ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena wilayah ini berada disekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng.



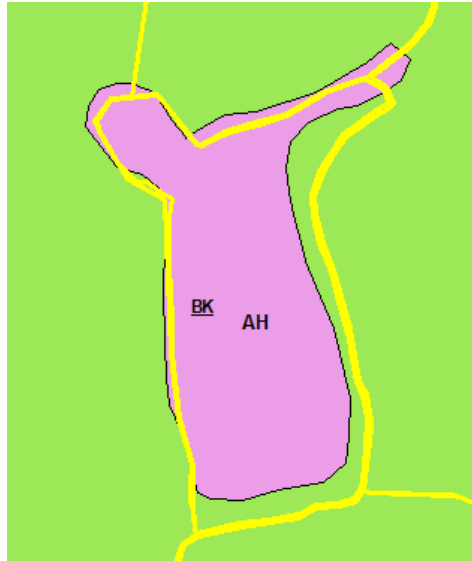
Gambar 4.39. Perbandingan Zona BJ ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Tabel 4.39. Perubahan Zona BJ ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 1.416.000,00	1006%

37. Zona BK ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

Zona AH ZNT lama terletak di Desa Banyuwangi. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan zona BK ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena letaknya yang berada tidak jauh dari Pelabuhan Internasional Kalimireng. Letaknya berada pada radius 2 kilometer dari pintu masuk pelabuhan.



Gambar 4.40. Perbandingan Zona BK ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

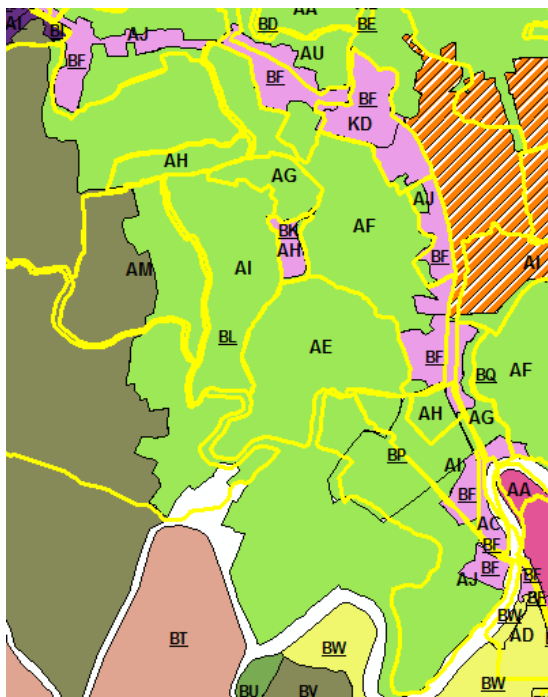
Tabel 4.40. Perubahan BK ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 2.013.000,00	151%

38. Zona BL ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT Lama

Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT lama terletak di Desa Banyuwangi. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BL. Zona BL tidak mengalami perubahan pada penggunaannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru. Hal ini disebabkan karena zona tersebut tidak jauh letaknya dari Pelabuhan Internasional Kalimantan.

Letaknya berada pada radius 2 kilometer dari pintu masuk pelabuhan.



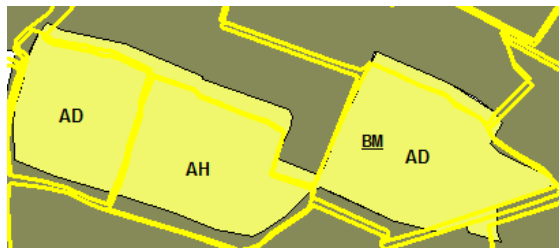
Gambar 4.41. Perbandingan Zona BL ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT Lama

Tabel 4.41. Perubahan Zona BL ZNT Baru dengan Zona AE, AF, AG, AH, AI, AJ ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 335.000,00	Rp 1.416.000,00	323%
Rp 537.000,00		164%
Rp 537.000,00		164%
Rp 464.000,00		205%
Rp 285.000,00		397%
Rp 335.000,00		323%

39. Zona BM ZNT Baru dengan Zona AD dan AH ZNT Lama

Zona AD dan AH ZNT lama terletak di Desa Betoyokauman. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BM. Zona BM tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah pemukiman. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



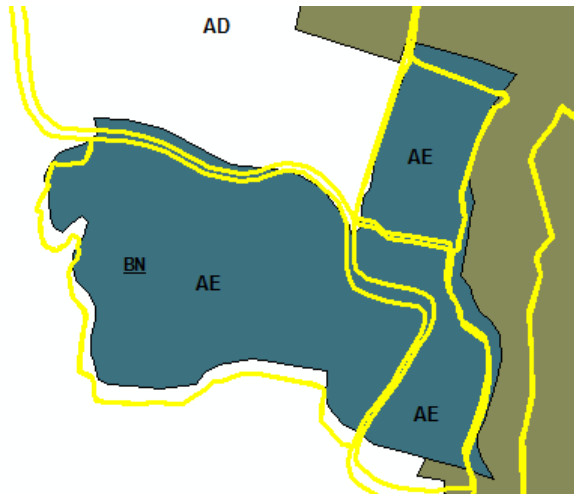
Gambar 4.42. Perbandingan Zona BM ZNT Baru dengan Zona AD dan AH ZNT Lama

Tabel 4.42. Perubahan Zona BM ZNT Baru dengan Zona AD dan AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 537.000,00	Rp 916.000,00	70%
Rp 464.000,00		97%

40. Zona BN ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

Zona AE ZNT lama terletak di Desa Betoyokauman. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan zona BN ZNT baru tetap wilayah pemukiman, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



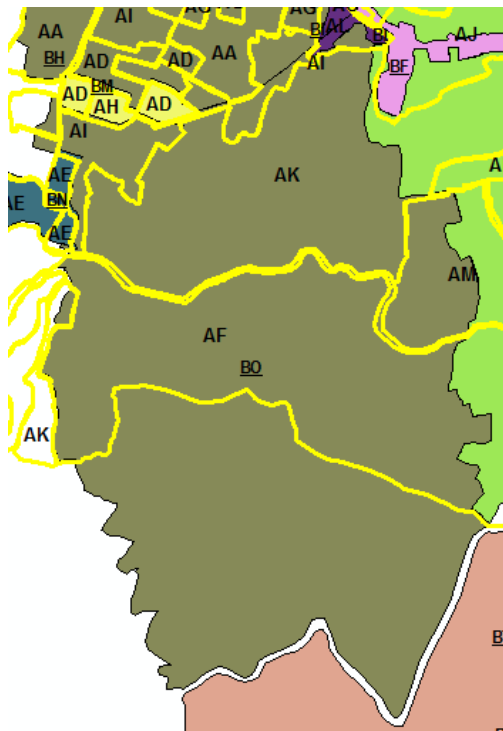
Gambar 4.43. Perbandingan Zona BN ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

Tabel 4.43. Perubahan Zona BN ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 200.000,00	Rp 243.000,00	Rp 21%

41. Zona BO ZNT Baru dengan Zona AF, AK, AM ZNT Lama

Zona AFZNT lama terletak di Desa Betoयोगuci dan zona AK dan AM terletak di Betoयोगkauman. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BO. Zona BO tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru.



Gambar 4.44. Perbandingan Zona BO ZNT Baru dengan Zona AF, AK, AM ZNT Lama

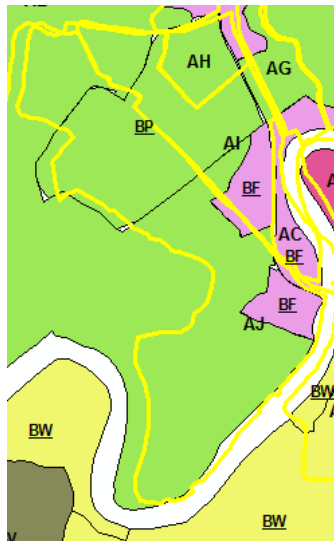
Tabel 4.44. Perubahan BO ZNT Baru dengan Zona AF, AK, AM ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 285.000,00	Rp 394.000,00	38%
Rp 285.000,00		38%
Rp 200.000,00		97%

42. Zona BP ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

Zona AH ZNT lama terletak di Desa Manyarejo. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru. Terdapat zona baru yang dibuat yaitu zona BP yang merupakan wilayah

pergudangan. Terjadi perubahan penggunaan lahan dari tambak menjadi wilayah pergudangan sehingga terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru. Selain itu, perubahan nilai tanah yang cukup signifikan disebabkan oleh wilayah pergudangan tersebut terletak pada radius kurang dari 2 kilometer dari pintu Pelabuhan Internasional Kalimireng.



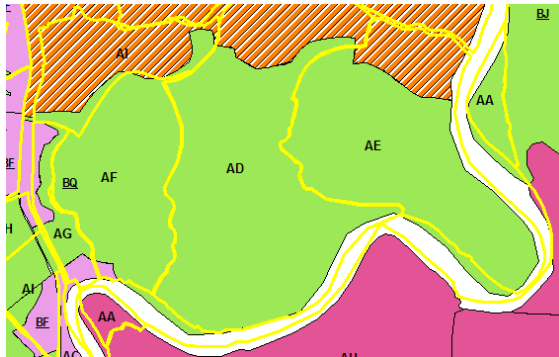
Gambar 4.45. Perbandingan Zona BP ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

Tabel 4.45. Perubahan Zona BP ZNT Baru dengan Zona AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 702.000,00	Rp 1.416.000,00	102%

43. Zona BQ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG ZNT Lama

Zona AD, AE, AF, AG ZNT lama terletak di Desa Manyarejo. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BQ. Zona BQ tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena zona tersebut berbatasan langsung dengan Pelabuhan Internasional Kalimireng.



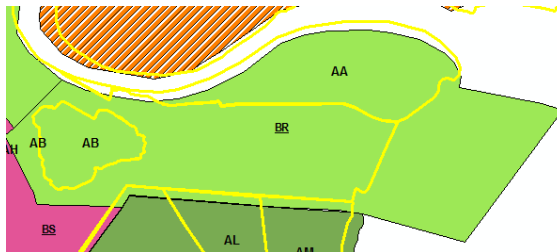
Gambar 4.46. Perbandingan Zona BQ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG ZNT Lama

Tabel 4.46. Perubahan Zona BQ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 335.000,00	Rp 1.416.000,00	323%
Rp 335.000,00		323%
Rp 335.000,00		323%
Rp 335.000,00		323%

44. Zona BR ZNT Baru dengan Zona AA dan AB ZNT Lama

Zona AA dan AB ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidomukti. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BR. Zona BR tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru karena zona tersebut berbatasan langsung dengan Pelabuhan Internasional Kalimireng.



Gambar 4.47. Perbandingan Zona BR ZNT Baru dengan Zona AA dan AB ZNT Lama

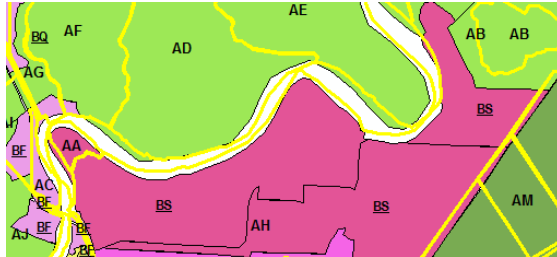
Tabel 4.47. Perubahan Zona BR ZNT Baru dengan Zona AA dan AB ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 128.000,00	Rp 1.416.000,00	1006%
Rp 335.000,00		323%

45. Zona BS ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

Zona AA dan AH ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidomukti. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona

BS. Zona BS tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



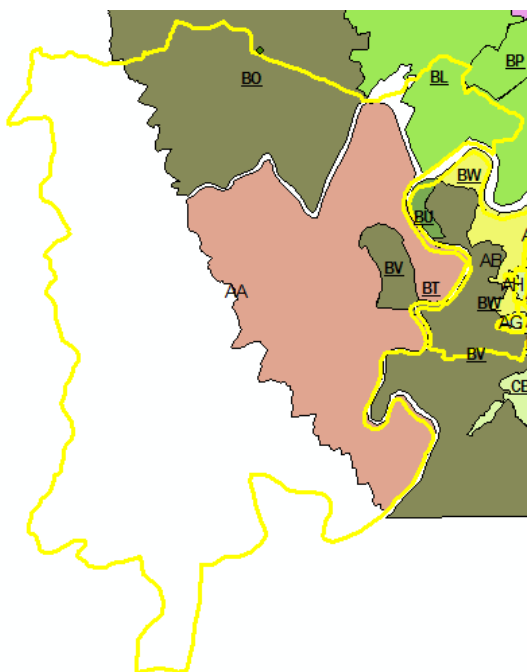
Gambar 4.48. Perbandingan Zona BS ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

Tabel 4.48. Perubahan Zona BS ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 916.000,00	14%
Rp 802.000,00		14%

46. Zona BT ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Zona AA ZNT lama terletak di Desa Leran. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan zona baru, dibuat zona BT. Zona ini tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



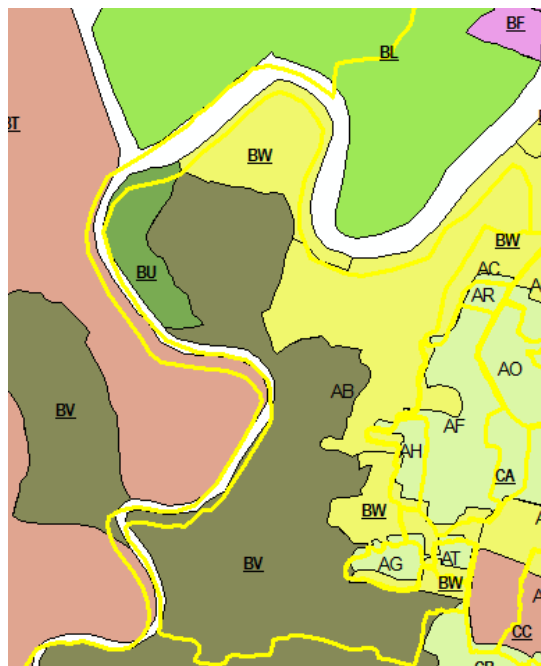
Gambar 4.49. Perbandingan Zona BT ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

Tabel 4.49. Perubahan BT ZNT Baru dengan Zona AA ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 160.000,00	Rp 464.000,00	190%

47. Zona BU ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

Zona AB ZNT lama terletak di Desa Leran. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan zona baru, dibuat zona BU. Zona ini mengalami perubahan pada penggunaannya dari tambak menjadi tanah urugan rencana perumahan.



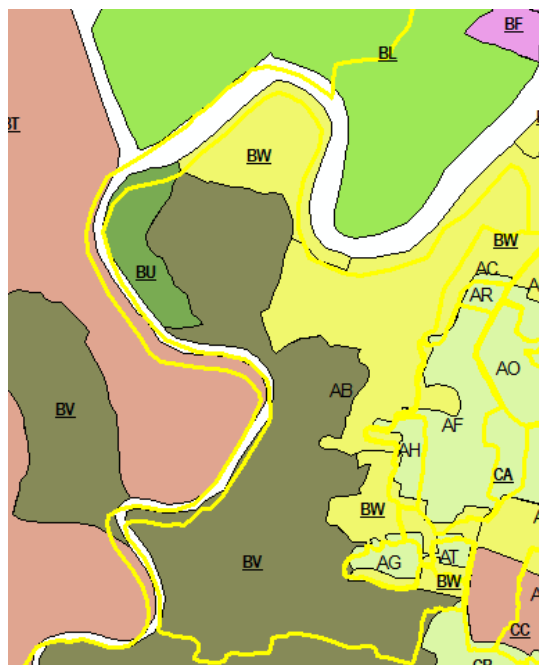
Gambar 4.50. Perbandingan Zona BU ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

Tabel 4.50. Perubahan Zona BU ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 200.000,00	Rp 537.000,00	168%

48. Zona BV ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

Zona AB ZNT lama terletak di Desa Leran. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan pemukiman. Pada pembuatan zona baru, dibuat zona BV. Zona ini tidak mengalami perubahan pada penggunaan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah pada zona ini. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



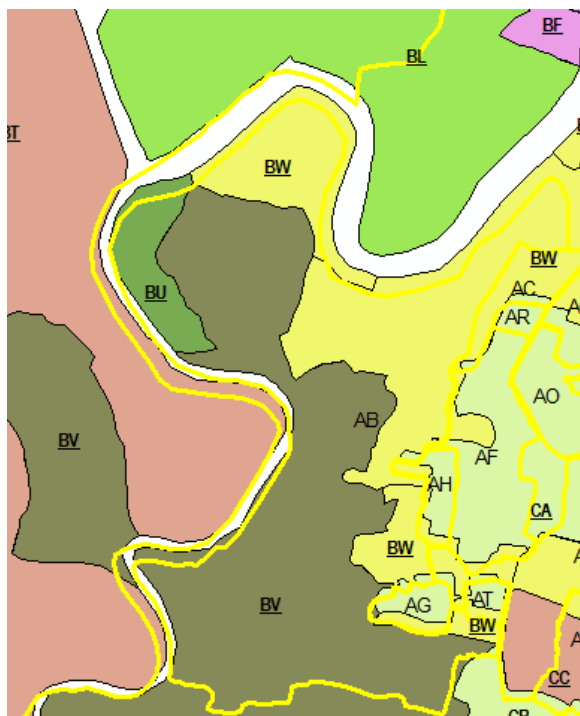
Gambar 4.51. Perbandingan Zona BV ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

Tabel 4.51. Perubahan Zona BV ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 200.000,00	Rp 394.000,00	97%

49. Zona BW ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

Zona AB ZNT lama terletak di Desa Leran. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan tanah kosong. Pada pembuatan zona baru, dibuat zona BW. Zona ini tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah pada zona ini. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.52. Perbandingan Zona BW ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

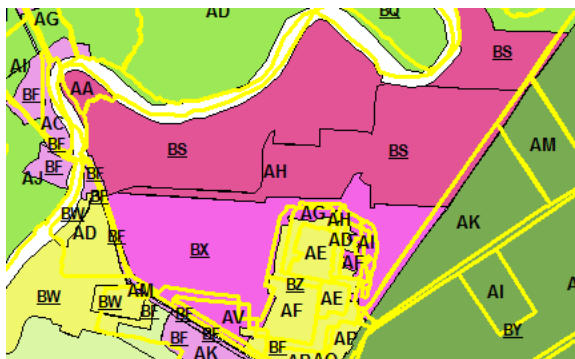
Tabel 4.52. Perubahan Zona BW ZNT Baru dengan Zona AB ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 200.000,00	Rp 916.000,00	358%

50. Zona BX ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

Zona AA dan AH ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidomukti. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BX. Zona BX tidak mengalami perubahan pada

penggunaan lahannya, tetap wilayah tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.53. Perbandingan Zona BX ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

Tabel 4.53. Perubahan Zona BX ZNT Baru dengan Zona AA dan AH ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 916.000,00	14%
Rp 160.000,00		472%

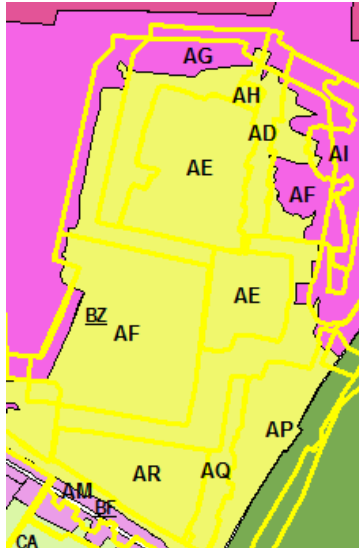
51. Zona BY

Zona BY tidak memiliki nilai tanah dikarenakan zona ini adalah kawasan industri PT. Maspion.

52. Zona BZ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT Lama

Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT lama terletak di Desa Manyar Sidorukun. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman dan tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona BZ. Zona BZ tidak

mengalami perubahan pada penggunaan lahannya, tetap wilayah pemukiman dan tambak. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



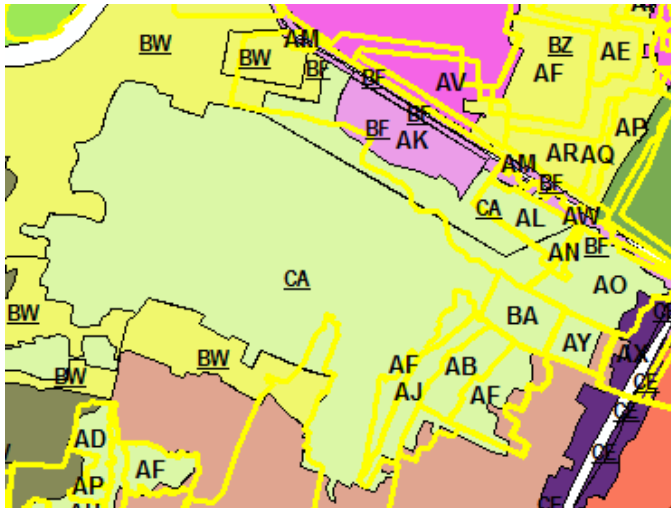
Gambar 4.54. Perbandingan Zona BZ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT Lama

Tabel 4.54. Perubahan Zona BZ ZNT Baru dengan Zona AD, AE, AF, AG, AH, AI ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 916.000,00	14%
Rp 702.000,00		30%
Rp 702.000,00		30%
Rp 702.000,00		30%
Rp 802.000,00		14%

53. Zona CA ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AJ, AL, AN, AO, AY ZNT Lama

Zona AB, AF, AJ ZNT lama terletak di Desa Peganden. Zona AL, AN, AO, AYZNT lama terletak di Desa Manyarejo. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman, tambak, dan tanah kosong. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CA. Zona CA tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



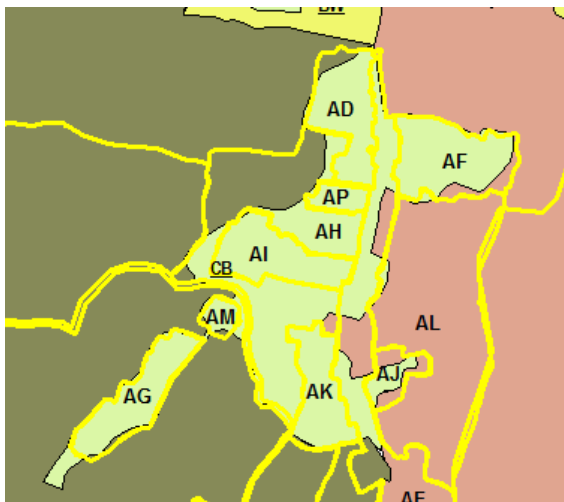
Gambar 4.55. Perbandingan Zona CA ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AJ, AL, AN, AO, AY ZNT Lama

Tabel 4.55. Perubahan Zona CA ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AJ, AL, AN, AO, AY ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 1.274.000,00	59%
Rp 702.000,00		81%
Rp 702.000,00		81%
Rp 802.000,00		59%
Rp 802.000,00		59%
Rp 802.000,00		59%
Rp 802.000,00		59%

54. Zona CB ZNT Baru dengan Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT Lama

Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT lama terletak di Desa Banjarsari. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CB. Zona CB tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.56. Perbandingan Zona CB ZNT Baru dengan Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT Lama

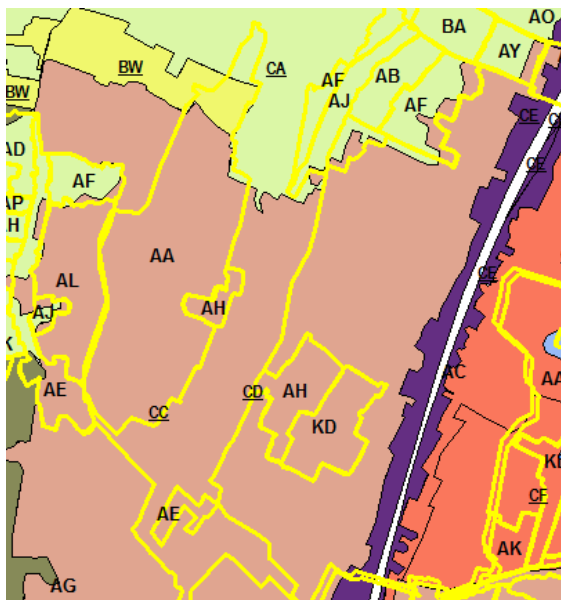
Tabel 4.56. Perubahan Zona CB ZNT Baru dengan Zona AD, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AM, AP ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 464.000,00	Rp 614.000,00	32%
Rp 464.000,00		32%
Rp 394.000,00		56%
Rp 464.000,00		32%
Rp 394.000,00		56%
Rp 464.000,00		32%
Rp 464.000,00		32%
Rp 335.000,00		83%
Rp 464.000,00		32%

55. Zona CC ZNT Baru dengan Zona AA, AE, AG, AL ZNT Lama

Zona AA ZNT lama terletak di Desa Peganden.
Zona AE, AG, AL ZNT lama terletak di Desa

Banjarsari. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CC. Zona CC tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



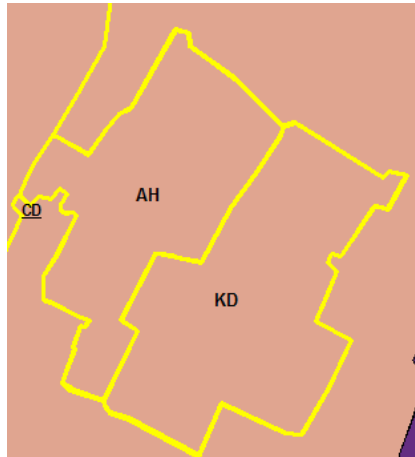
Gambar 4.57. Perbandingan Zona CC ZNT Baru dengan Zona AA, AE, AG, AL ZNT Lama

Tabel 4.57. Perubahan Zona CC ZNT Baru dengan Zona AA, AE, AG, AL ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 285.000,00	Rp 464.000,00	63%
Rp 394.000,00		18%
Rp 394.000,00		18%
Rp 285.000,00		63%

56. Zona CD ZNT Baru dengan Zona AH dan KD ZNT Lama

Zona AH dan KD ZNT lama terletak di Desa Peganden. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CD. Zona CD tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.

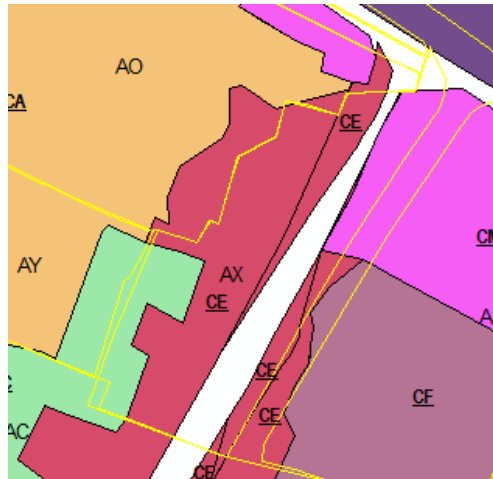


Gambar 4.58. Perbandingan Zona CD ZNT Baru dengan Zona AH dan KD ZNT Lama

Tabel 4.58. Perubahan Zona CD ZNT Baru dengan Zona AH dan KD ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 614.000,00	Rp 702.000,00	14%
Rp 614.000,00		14%

57. Zona CE ZNT Baru dengan Zona CE ZNT Lama
 Zona sisi kanan dan kiri Jalan Tol ZNT lama terletak di Desa Pongangan. Zona tersebut merupakan wilayah tambak. Terdapat perubahan nilai tanah cukup signifikan antara zona lama dan zona baru.



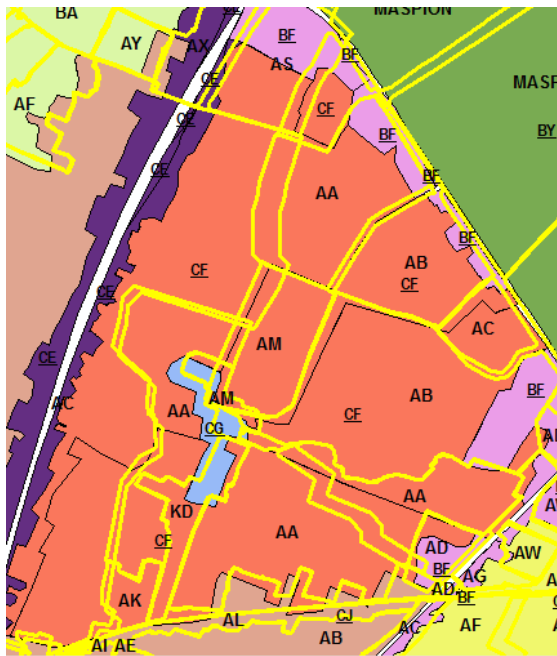
Gambar 4.59. Perbandingan Zona CE ZNT Baru dengan Zona CE ZNT Lama

Tabel 4.59. Perubahan Zona CE ZNT Baru dengan Zona CE ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 916.000,00	Rp 1.573.000,00	72%

58. Zona CF ZNT Baru dengan Zona AA, AK, AS ZNT Lama
 Zona AA, AB ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Sedangkan, zona AK terletak di Desa Pongangan dan zona AS terletak di Desa Manyarejo. Zona tersebut merupakan wilayah tanah kosong. Pada pembuatan ZNT baru, zona-

zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CF. Zona CF tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terdapat kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



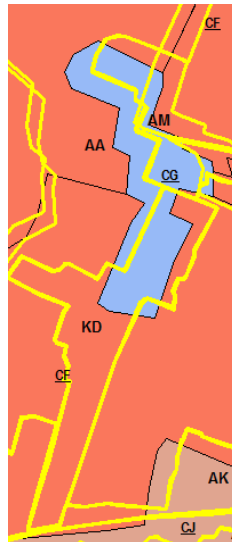
Gambar 4.60. Perbandingan Zona CF ZNT Baru dengan Zona AA, AK, AS ZNT Lama

Tabel 4.60. Perubahan Zona CF ZNT Baru dengan Zona AA, AK, AS ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 614.000,00	Rp 802.000,00	31%
Rp 614.000,00		31%
Rp 614.000,00		31%

59. Zona CG ZNT Baru dengan Zona AM dan KD ZNT Lama

Zona AM dan KD ZNT lama terletak di Desa Pongangan. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CG. Zona CG tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya dan tidak mengalami perubahan nilai tanah.

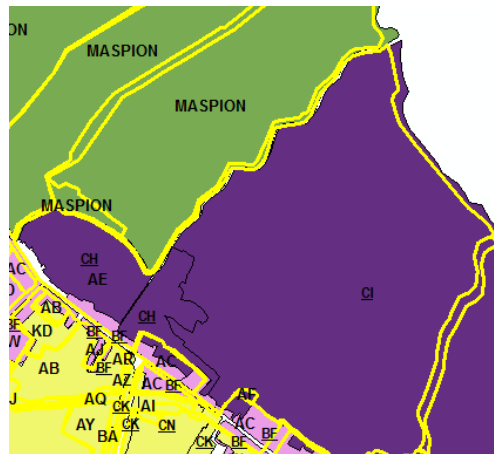


Gambar 4.61. Perbandingan Zona CG ZNT Baru dengan Zona AM dan KD ZNT Lama

Tabel 4.61. Perubahan Zona CG ZNT Baru dengan Zona AM dan KD ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 1.032.000,00	Rp 1.032.000,00	0%
Rp 1.032.000,00		0%

60. Zona CH ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama
 Zona AE ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona CH dan CI ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun, terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru. Wilayah ini direncanakan akan dibangun pergudangan.



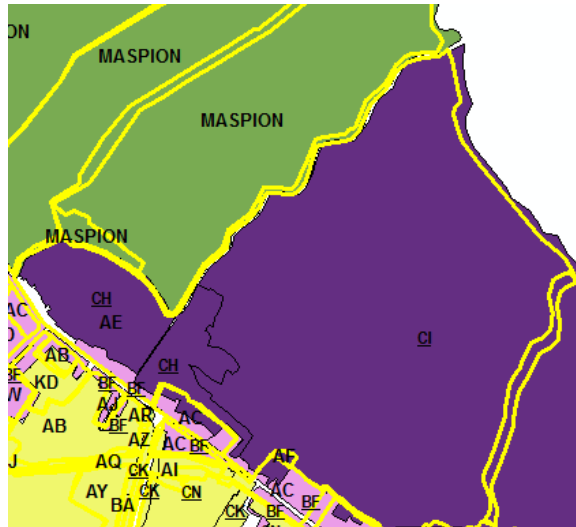
Gambar 4.62. Perbandingan Zona CH ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

Tabel 4.62. Perubahan Zona CH ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 614.000,00	Rp 1.573.000,00	156%

61. Zona CI ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama
 Zona AE ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona CH dan CI ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan. Namun,

terdapat perubahan nilai tanah yang cukup signifikan antara zona lama dengan zona baru.



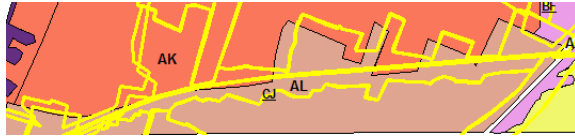
Gambar 4.63. Perbandingan Zona CI ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

Tabel 4.63. Perubahan Zona CI ZNT Baru dengan Zona AE ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 614.000,00	Rp 1.416.000,00	131%

62. Zona CJ ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

Zona AL ZNT lama terletak di Desa Pongangan. Zona tersebut merupakan wilayah tambak dan zona CJ ZNT baru tetap wilayah tambak, tidak mengalami perubahan penggunaan lahan dan tidak mengalami perubahan nilai tanah.



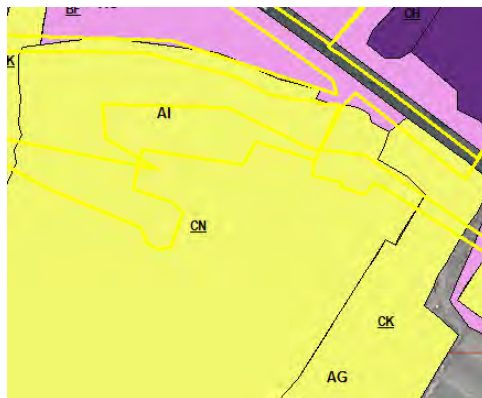
Gambar 4.64. Perbandingan Zona CJ ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

Tabel 4.64. Perubahan Zona CJ ZNT Baru dengan Zona AL ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 1.147.000,00	Rp 1.147.000,00	0%

62. Zona CK ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama

Zona AG ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Zona tersebut merupakan wilayah pergudangan. Pada pembuatan zona baru, dibuat zona CK. Zona ini tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya dan tidak mengalami perubahan nilai tanah.



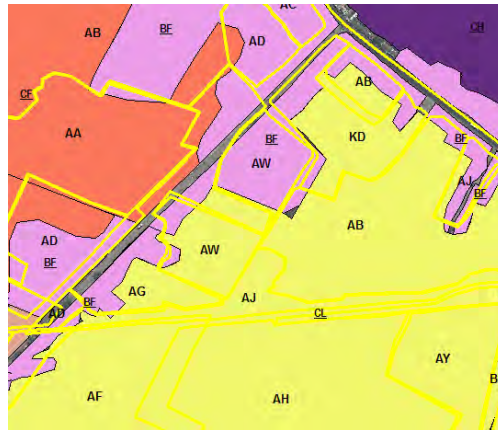
Gambar 4.65. Perbandingan Zona CK ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama

Tabel 0.65. Perubahan Zona CK ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 916.000,00	Rp 916.000,00	0%

63. Zona CL ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AG, AH, AJ ZNT Lama

Zona A AB, AF, AG, AH, AJ ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CL. Zona CL tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



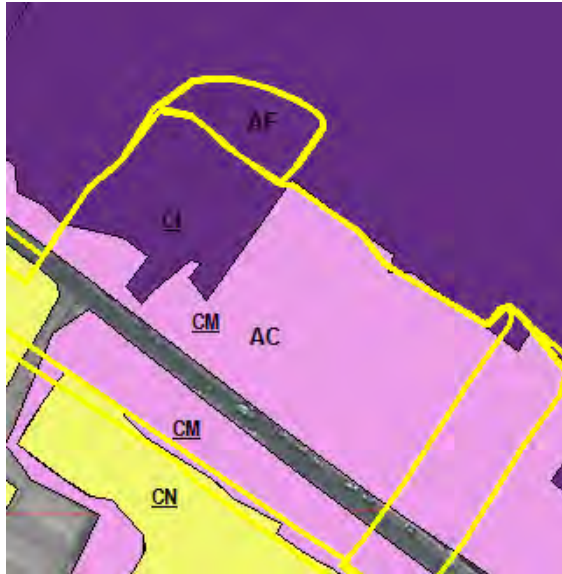
Gambar 4.66. Perbandingan Zona CL ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AG, AH, AJ ZNT Lama

Tabel 4.66. Perubahan Zona CL ZNT Baru dengan Zona AB, AF, AG, AH, AJ ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 802.000,00	Rp 916.000,00	14%
Rp 802.000,00		14%
Rp 802.000,00		14%
Rp 702.000,00		30%
Rp 537.000,00		70%

64. Zona CM ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat menuju Pusat Kota Gresik ZNT Lama

Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat menuju Pusat Kota Gresik ZNT lama tersebar di beberapa desa, yaitu Desa Manyarejo, Manyar Sidomukti, dan Sukomulyo. Zona ini merupakan zona yang dibentuk dari sisi kanan dan kiri jalan raya Sembayat. Jalan raya Sembayat adalah jalan utama di wilayah studi. Dalam pembuatan ZNT baru, sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat dibuat dalam 1 zona yang sama, yaitu zona CM. Dalam zona tersebut, memiliki karakteristik penggunaan lahan antara lain, tambak, pergudangan, dan tanah kosong. Tidak ada perubahan pada zona tersebut anantara zona lama dengan zona baru. Namun, terdapat perubahan nilai tanah zona lama dengan zona baru karena pada zona BF adalah zona yang dibuat pada wilayah sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat yang merupakan salah satu wilayah penting yang dapat menunjang perekonomian Gresik pada umumnya dan Pelabuhan Internasional Kalimireng pada khususnya. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.67. Perbandingan Zona CM ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat menuju Pusat Kota Gresik ZNT Lama

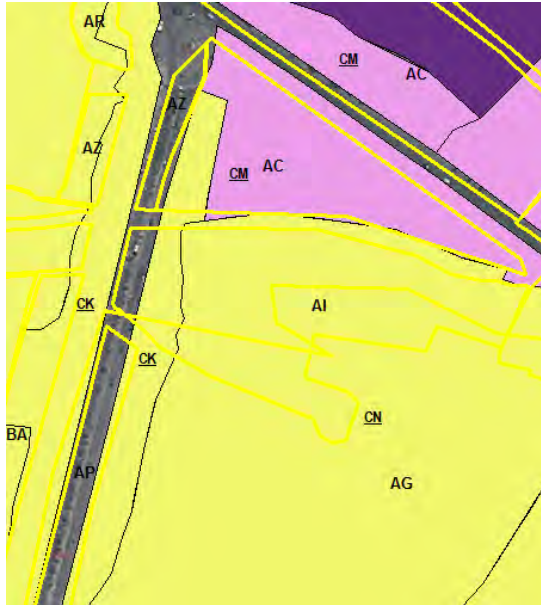
Tabel 4.67. Perubahan Zona CM ZNT Baru dengan Zona Sepanjang Jalan Raya Sembayat menuju Pusat Kota Gresik ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 2.013.000,00	Rp 2.176.000,00	8%

65. Zona CN ZNT Baru dengan Zona AG dan AI ZNT Lama

Zona AG dan AI ZNT lama terletak di Desa Sukomulyo. Zona tersebut merupakan wilayah pemukiman. Pada pembuatan ZNT baru, zona-zona tersebut dibuat menjadi 1 zona yaitu zona CN. Zona CN tidak mengalami perubahan pada penggunaannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah antara zona lama dengan

zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.68. Perbandingan Zona CN ZNT Baru dengan Zona AG dan AI ZNT Lama

Tabel 4.68. Perubahan Zona CN ZNT Baru dengan Zona AG dan AI ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 537.000,00	Rp 916.000,00	70%
Rp 537.000,00		70%

66. Zona CO ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama
 Zona AG ZNT lama terletak di Desa Romo. Zona tersebut merupakan wilayah pergudangan. Zona CO tidak mengalami perubahan pada penggunaan lahannya. Namun, terdapat perubahan nilai tanah

antara zona lama dengan zona baru. Terjadi kenaikan nilai tanah pada wilayah ini.



Gambar 4.69. Perubahan Zona CO ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama

Tabel 4.69. Perubahan Zona CO ZNT Baru dengan Zona AG ZNT Lama

ZNT Lama	ZNT Baru	Perubahan
Rp 537.000,00	Rp 916.000,00	70%

4.2.5. Analisa NJOP

Berikut ini adalah klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada masing-masing zona yang ada pada wilayah studi:

Tabel 4.70. Klasifikasi Zona Berdasarkan NJOP

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)		Zona
057	2,091,000.00	s/d 2,261,000.00	CM
058	1,934,000.00	s/d 2,091,000.00	BE, BF, BK
059	1,789,000.00	s/d 1,934,000.00	BP
060	1,655,000.00	s/d 1,789,000.00	
061	1,490,000.00	s/d 1,655,000.00	BI, CE, CH

062	1,341,000.00	s/d	1,490,000.00	BD, BJ, BL, BQ, BR, CI, CJ
063	1,207,000.00	s/d	1,341,000.00	BA
064	1,086,000.00	s/d	1,207,000.00	BB
065	977,000.00	s/d	1,086,000.00	AO, CG
066	855,000.00	s/d	977,000.00	AZ, BC, BM, BS, BW, BX, BZ, CK, CL, CO, CN
067	748,000.00	s/d	855,000.00	CF
068	655,000.00	s/d	748,000.00	AN, AU, CD
069	573,000.00	s/d	655,000.00	AM, AP, CA, CB
070	501,000.00	s/d	573,000.00	AQ, BU
071	426,000.00	s/d	501,000.00	BG, BT, CC
072	362,000.00	s/d	426,000.00	AK, BH, BO, BV
073	308,000.00	s/d	362,000.00	
074	262,000.00	s/d	308,000.00	AG, AX
075	223,000.00	s/d	262,000.00	AT, AY, BN
076	178,000.00	s/d	223,000.00	AB, AS, AW
077	142,000.00	s/d	178,000.00	AA, AC, AI, AJ, AL, AR, AV
078	114,000.00	s/d	142,000.00	AD, AE,
079	91,000.00	s/d	114,000.00	AF, AH

Setelah dilakukan klasifikasi, Zona dengan NJOP tertinggi adalah CM. Zona CM merupakan zona yang dibentuk dari sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat-Gresik. Jalan Raya Sembayat-Gresik adalah akses utama transportasi darat yang

dilalui kendaraan menuju pusat kota. Jalan ini juga menjadi akses penting penghubung pelabuhan menuju pusat kota. Karakteristik lahan pada zona CM adalah pemukiman dan tambak. Tingginya NJOP pada zona ini disebabkan karena lahan berada di sisi kanan dan kiri jalan raya yang menjadi akses penting Kabupaten Gresik.

Sedangkan, zona dengan NJOP terendah adalah AF dan AH. Zona AF dan AH adalah zona yang terletak di Desa Watuagung dan Kramat, Kecamatan Bungah. Kedua zona ini masuk dalam klas 079 dengan NJOP Rp 91.000,00 s/d Rp 114.000,00. Karakteristik lahan zona AF adalah pemukiman dan zona AH adalah kebun. Zona AF dan AH menjadi zona dengan NJOP terendah karena letaknya yang cukup terpencil di Timur Laut Kabupaten Gresik. Akses menuju ke zona tersebut juga cukup sulit. Namun, pada zona yang bersebelahan langsung dengan zona AF dan AH yaitu zona AG, memiliki NJOP lebih tinggi Rp 262.000,00 s/d Rp 308.000,00. Zona AG merupakan wilayah tambak yang berada tepat di pesisir. Zona AG memiliki NJOP lebih tinggi dikarenakan, zona tersebut direncanakan akan digunakan sebagai depo peti kemas PT. Meratus terkait pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng.

Sedangkan, untuk zona yang berada di sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng memiliki NJOP tinggi yaitu, urutan kelima teratas. Zona-zona tersebut berada dalam radius 2 kilometer dari pintu masuk pelabuhan. Zona tersebut antara lain, zona BD, BE, BF, BJ, BK, BL, BP, BQ, dan BR. Zona BE, BF, dan BK masuk dalam klas 058 dengan NJOP Rp 1.934.000,00 s/d Rp 2.091.000,00. Zona BE adalah zona yang

berada di Barat Laut pelabuhan tepatnya di Desa Banyuwangi. Zona ini memiliki karakteristik lahan tambak. Sedangkan, zona BF adalah zona yang dibentuk dari sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat-Gresik. Jalan ini merupakan jalan terusan dari zona CM. Jalan ini merupakan akses untuk menuju ke pusat kota atau menuju ke luar kota. Zona BK adalah zona pemukiman yang tepat berada di sebelah Barat pelabuhan tepatnya di Desa Banyuwangi.

Zona BP masuk dalam klas 059 dengan NJOP Rp 1.789.000,00 s/d Rp 1.934.000,00. Zona BP merupakan kompleks pergudangan yang berada di sebelah Barat Daya pelabuhan tepatnya di Desa Manyarejo. Zona BD, BJ, BL, BQ, dan BR masuk dalam klas 062 dengan NJOP Rp 1.341.000,00 s/d Rp 1.490.000,00. Zona BD merupakan zona yang berada di tengah zona BE. Zona ini berada di Barat Laut pelabuhan tepatnya di Desa Banyuwangi. Zona BD ini merupakan wilayah pemukiman. Zona BL adalah zona yang berada tepat di sebelah Barat pelabuhan. Zona ini berada di Desa Bayuwangi. Zona BL ini memiliki karakteristik lahan tambak. Sedangkan, zona BJ, BQ, dan BR adalah zona yang berada tepat di sebelah Selatan pelabuhan. Zona BJ berada di Desa Manyar Sidomukti. Zona BQ dan BR berada di Desa Manyarejo.

4.2.6. Analisa Pola Sebar Nilai Tanah

Pola sebar nilai tanah dilakukan untuk mengetahui bagaimana pengaruh pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng pada wilayah sekitarnya. Analisa ini dilakukan dengan cara membuat radius sejauh 8 km dari dermaga pelabuhan. Radius tersebut dibagi menjadi 4, yaitu

2 km, 4 km, 6 km, dan 8 km. Kemudian dibagi menjadi berdasarkan arah mata angin. Tabel hasil pola sebar nilai tanah pada wilayah studi dapat dilihat pada bagian lampiran.

Pada Tabel Pola Sebar Nilai Tanah (terlampir) dapat diamati pola sebar nilai tanah pada wilayah studi. Tabel lampiran 1 merupakan tabel yang berisi zona dengan karakteristik lahan tambak. Dalam tabel tersebut menunjukkan bahwa semakin jauh dari pelabuhan, nilai tanah semakin rendah. Hal itu terjadi pada semua zona di semua radius dan klasifikasi arah mata angin.

Sedangkan, pada tabel lampiran 2 menunjukkan bahwa tidak semua zona memiliki pola sebar semakin jauh dari pelabuhan semakin rendah nilai tanahnya. Pada zona yang berada di Barat menunjukkan di radius 8 km dari pelabuhan, nilai tanah semakin kuat. Hal tersebut terjadi karena pada zona-zona di 8 km merupakan komplek pemukiman yang cukup padat dan letaknya tidak jauh dari Jalan Raya Sembayat-Gresik.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LAMPIRAN

Lampiran 1. Tabel Pola Sebar Nilai Tanah Berdasarkan Karakteristik Tambak

Radius	1	2	3	4	5
2 km	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan
4 km			BC		
6 km			AQ	BE	CM
				Rp 537.000,00	Rp 2.176.000,00
					Rp 2.013.000,00
				BF (Jalan Raya)	Rp 1.573.000,00
				BK	Rp 1.573.000,00
				BP	Rp 1.032.000,00
					Rp 1.862.000,00
					BZ
					CN
8 km	Di luar wilayah studi	AK	Rp 394.000,00	BI	CK
				Rp 1.274.000,00	Rp 916.000,00
			AZ	BM	CO
			AN	BU	CD
			AM		CB
			AP	Rp 614.000,00	Rp 614.000,00

Lampiran 2. Tabel Pola Sebar Nilai Tanah Berdasarkan Karakteristik Pemukiman

Radius	1	2	3	4	5
2 km	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan	Pelabuhan
4 km	AG Rp 285.000,00	AS Rp 200.000,00	AU Rp 702.000,00	BJ Rp 1.416.000,00	BR Rp 1.416.000,00
	AT Rp 243.000,00			BQ Rp 1.416.000,00	BS Rp 916.000,00
					BY Masipon
6 km	AE Rp 128.000,00	AC Rp 160.000,00	AB Rp 200.000,00	BD Rp 1.416.000,00	CI Rp 1.416.000,00
	AF Rp 103.000,00	AI Rp 160.000,00	AV Rp 200.000,00	BL Rp 1.416.000,00	CF Rp 802.000,00
	AH Rp 103.000,00	AJ Rp 160.000,00	AW Rp 160.000,00	BW Rp 916.000,00	CA Rp 614.000,00
		AD Rp 128.000,00	AR Rp 160.000,00	BX Rp 916.000,00	
8 km	Di luar wilayah studi	AA Rp 160.000,00	AL Rp 160.000,00	BT Rp 464.000,00	CC Rp 464.000,00
			BG Rp 464.000,00	BH Rp 394.000,00	BV Rp 394.000,00
			AX Rp 285.000,00	BO Rp 394.000,00	
			AY Rp 243.000,00	BV Rp 394.000,00	
				BN Rp 243.000,00	

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai analisa perubahan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng dengan studi kasus Kecamatan Manyar dan Bungah, maka didapatkan beberapa kesimpulan akhir yaitu :

1. Terdapat 67 zona nilai tanah yang diklasifikasikan menurut karakteristik penggunaan lahan, meliputi pemukiman, tambak, pergudangan, dan tanah kosong. Rentang zona nilai tanah pada wilayah studi ini adalah Rp 91.000,00 – Rp 114.000,00 sampai dengan Rp. 2.091.000,00 – Rp 2.61.000,00. Zona dengan nilai tanah tertinggi adalah CM. CM merupakan zona yang terletak di sisi timur dan barat Jalan Raya Sembayat-Gresik. Sedangkan, zona dengan nilai tanah terendah adalah AF dan AH. Zona tersebut berada di Desa Kramat. Untuk zona yang berada di sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng memiliki nilai tanah tinggi yaitu, urutan kelima teratas dari klasifikasi NJOP. Zona-zona tersebut berada dalam radius 2 kilometer dari pintu masuk pelabuhan. Zona tersebut antara lain, zona BD, BE, BF, BJ, BK, BL, BP, BQ, dan BR.
2. Perubahan nilai tanah di wilayah sekitar Pelabuhan Internasional Kalimireng mengalami kenaikan yang signifikan, yakni: zona BD wilayah tambak (323%), BE wilayah pemukiman (150%), BF wilayah sisi kanan dan kiri Jalan Raya Sembayat-Gresik (95%), BJ wilayah tambak (1006%), BK wilayah pemukiman (151%), BL wilayah tambak dan tanah kosong (164%), BP wilayah pergudangan (102%), BQ wilayah tambak (323%), dan BR wilayah tambak (1006%). Zona-zona tersebut memiliki nilai tanah tinggi, yakni Rp 1.341.000,00 s/d

Rp 2.091.000,00. Pada Zona Nilai Tanah (ZNT) Lama, zona-zona tersebut memiliki nilai tanah Rp 128.000,00 s/d Rp 1.032.000,00.

3. Pola sebar nilai tanah pada wilayah studi menunjukkan bahwa semakin jauh dari pelabuhan maka nilai tanah semakin rendah, begitu pula sebaliknya. Namun, hal ini hanya berlaku untuk karakteristik berupa tambak. Untuk pemukiman, hal tersebut tidak berlaku dikarenakan banyak faktor lain yang mempengaruhi nilai tanahnya.

5.2. Saran

1. Perlu dilakukan pemantauan nilai tanah secara kontinyu sebagai salah satu cara mengendalikan nilai tanah terutama pada wilayah yang mengalami perubahan penggunaan lahan seperti Pelabuhan Internasional Kalimireng.
2. Pada saat melakukan pengumpulan data harga tanah di lapangan, sebaiknya dilakukan sosialisasi terlebih dahulu atau mendapatkan pendampingan dari pihak pemerintahan, seperti staff desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayati, W., Harjanto, B. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE.
- Riza, M. 2005. *Aplikasi Sistem Informasi Geografis untuk Pembuatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kota Surabaya*. Surabaya: Skripsi Program Studi Teknik Geodesi, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Soemadi, Herutomo. 1994. *Kebijaksanaan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Yogyakarta : Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sujarto, D. 1982. *Nilai dan Harga Tanah dalam Pengembangan Wilayah*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Triatmodjo, Bambang. 2009. *Perencanaan Pelabuhan*. Yogyakarta: Beta Offset.
- Wolcott, R. C. 1987. *The Appraisal of Real Estate*. Chicago, Illinois, USA: American Institute of Real Estate Appraisers.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

PROFIL PENULIS



Penulis lahir di Surabaya, pada 15 Juli 1994. Pendidikan dasar hingga perguruan tinggi ditempuh dan diselesaikan penulis di Surabaya. Penulis memulai pendidikan Strata 1 di Jurusan Teknik Geomatika FTSP ITS pada tahun 2012 dengan Nomor Registrasi Peserta (NRP) 3512100008. Selama menjalani perkuliahan, penulis aktif di berbagai kegiatan organisasi. Penulis juga aktif dalam beberapa proyek bidang Sistem Informasi Geografis dan kadaster. Penulis memilih bidang kadaster dengan sub bidang penilaian tanah dalam penulisan tugas akhir yang berjudul **“Analisa Perubahan Nilai Tanah di Sekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng (Studi Kasus : Kecamatan Manyar dan Bungah, Kabupaten Gresik)”**.